

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI
KEBERADAAN PEMILIK YANG TERDAFTAR
DALAM SERTIPIKAT TANAH**

TESIS



Oleh :

ROMI ARDIANSYAH

N.I.M : 21302300124

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI
KEBERADAAN PEMILIK YANG TERDAFTAR
DALAM SERTIPIKAT TANAH**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

ROMI ARDIANSYAH

N.I.M : 21302300124

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI
KEBERADAAN PEMILIK YANG TERDAFTAR
DALAM SERTIPIKAT TANAH**

TESIS

Oleh :

ROMI ARDIANSYAH

N.I.M : 21302300124

Program Studi : Kenotariatan

Telah disetujui oleh :
Dosen Pembimbing

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK : 8905100020

Mengesahui
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI
KEBERADAAN PEMILIK YANG TERDAFTAR
DALAM SERTIPIKAT TANAH**

TESIS

Oleh :

ROMI ARDIANSYAH

N.I.M : 21302300124

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Februari 2025

Dan dinyatakan : Lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN: 8905100020

Anggota

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : ROMI ARDIANSYAH

NIM. : 21302300124

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIK YANG TERDAFTAR DALAM SERTIPIKAT TANAH” 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 tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 24 Januari 2025

Yang Menyatakan


ROMI ARDIANSYAH

21302300124

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama	: ROMI ARDIANSYAH
NIM	: 21302300124
Program Studi	: Magister Kenotariatan
Fakultas	: Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIK YANG TERDAFTAR DALAM SERTIPIKAT TANAH”

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, 24 Januari 2025

Yang menyatakan,



ROMI ARDIANSYAH

MOTTO

“Orang yang hebat adalah orang yang memiliki kemampuan menyembunyikan kesusahan, sehingga orang lain mengira bahwa ia selalu senang.” – Imam Syafi’i

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua saya yang senantiasa memberikan do’a dan restunya kepada saya.
2. Kedua kakak saya yang selalu memberikan semangat kepada saya dan mendukung saya untuk melanjutkan studi S2 di Universitas Islam Sultan Agung.
3. Teman-temanku seperjuangan di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan yang selalu mendukung dan berjuang bersama-sama.
4. Seseorang yang selama ini memberiku semangat.
5. Dosen-dosen dan para staff administrasi yang membantu saya untuk menyelesaikan tesis ini.
6. Almamater tercinta Universitas Islam Sultan Agung.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'aalamiin, penulis dengan rendah hati mengucapkan terima kasih kepada Allah SWT atas kehadiran-Nya yang memungkinkan penyelesaian penulisan hukum (TESIS) ini, yang menjadi syarat kelulusan Pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

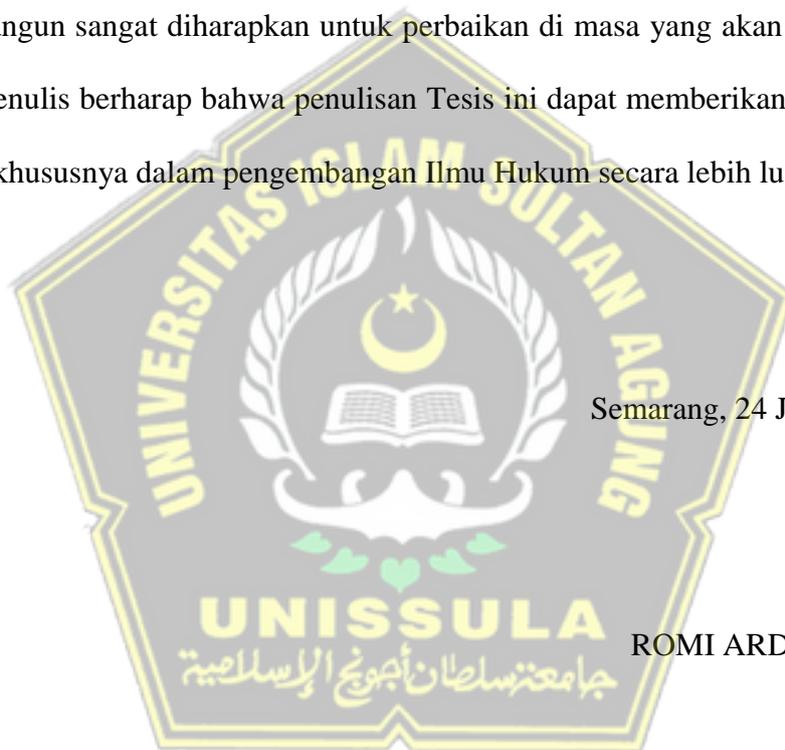
Judul tesis ini adalah “PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIK YANG TERDAFTAR DALAM SERTIPIKAT TANAH ”

Penulis ingin mengungkapkan bahwa penyusunan tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dorongan semangat, dan doa dari berbagai pihak yang telah memberikan kontribusi berarti. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan berharga dalam penyelesaian tesis ini;

6. Seluruh dosen dan staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
7. Kedua orang tua, keluarga, dan sahabat tercinta yang senantiasa memberikan doa dan dukungan tak henti-hentinya dalam perjalanan menuntut ilmu.

Penulis menyadari keterbatasan diri dalam menyelesaikan Tesis ini dan menerima bahwa karya ini masih jauh dari sempurna. Masukan dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis berharap bahwa penulisan Tesis ini dapat memberikan manfaat yang nyata, khususnya dalam pengembangan Ilmu Hukum secara lebih luas.



Semarang, 24 Januari 2025

ROMI ARDIANSYAH

ABSTRAK

Pendaftaran tanah dan pemilikan sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah. Ketidakpastian hukum sering kali muncul akibat ketidaktahuan tentang keberadaan pemilik tanah. Hal ini menjadi masalah yang membutuhkan perhatian serius dan solusi yang efektif. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk : 1) Mengetahui prosedur peralihan hak atas tanah ketika pemilik yang terdaftar dalam sertipikat tanah yang tidak diketahui keberadaannya. 2) Mengetahui hambatan dan solusi atas peralihan hak ketika pemilik yang terdaftar dalam sertipikat tanah tidak diketahui keberadaannya. Metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yang digunakan untuk menganalisis dan memahami norma hukum, dua di antaranya adalah metode Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach) dan Metode Kasus (Case Approach).

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Prosedur peralihan hak atas tanah ketika pemilik yang terdaftar dalam sertipikat tanah yang tidak diketahui keberadaannya yaitu dengan cara Verifikasi Data Awal, Penelusuran Administratif, Pengumuman Publik, Pelibatan Pihak Berwenang, Setiap tahapan pencarian pemilik harus didokumentasikan secara sistematis. Jika semua upaya pencarian telah dilakukan namun pemilik tanah tetap tidak ditemukan, langkah selanjutnya adalah mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan penetapan status "tidak diketahui keberadaannya." Pada hal ini, Pasal 463 KUHPerdara mengatur mengenai keadaan tidak hadir atau afwezigheid. Pengajuan ini harus disertai dengan bukti kepemilikan tanah, dokumentasi lengkap upaya pencarian, keterangan dari instansi terkait, bukti pengumuman publik, serta saksi-saksi yang relevan. Prosedur pengadilan dalam penanganan perkara peralihan hak atas tanah yang pemilikannya tidak diketahui keberadaannya merupakan salah satu bagian dari hukum pertanahan di Indonesia. 2) Salah satu prinsip dasar yang terkait dengan peralihan hak atas tanah adalah asas "nemo plus juris transfere potest quam ipse habet," yang berarti seseorang tidak dapat mengalihkan hak lebih dari apa yang ia miliki. Hal ini tercermin dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengharuskan adanya tindakan hukum yang sah dalam peralihan hak. Ketidakhadiran pemilik tanah yang terdaftar menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya tindakan hukum langsung, sehingga menyebabkan kebuntuan dalam proses peralihan. Dalam kasus seperti ini, salah satu solusi yang bisa diambil adalah melalui mekanisme penetapan pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang memungkinkan pembuktian alternatif dalam kondisi-kondisi tertentu. Selain itu, perlu adanya penyederhanaan prosedur tanpa mengurangi aspek kehati-hatian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Kata kunci: Peralihan Hak, Sertipikat, Pemilik.

ABSTRACT

Land registration and ownership of land rights certificates provide legal certainty and protection for landowners. Legal uncertainty often arises from ignorance about the whereabouts of landowners. This is a problem that requires serious attention and effective solutions. The objectives of this research are to: 1) To find out the procedure for transferring land rights when the owner registered in the land certificate is unknown. 2) To find out the obstacles and solutions to the transfer of rights when the owner registered in the land certificate is unknown. The research method applied in this research is the approach method used to analyze and understand legal norms, two of which are the Statute Approach and Case Approach methods. The research results concluded: 1) The procedure for transferring land rights when the owner registered in the land certificate is unknown, namely by means of Initial Data Verification, Administrative Search, Public Announcement, Involving Authorized Parties, Each stage of the search for the owner must be documented systematically. If all search efforts have been made but the landowner is still not found, the next step is to apply to the District Court to obtain a determination of the status of "unknown whereabouts." In this case, Article 463 of the Civil Code regulates the state of absence or afwezigheid. This application must be accompanied by proof of land ownership, complete documentation of search efforts, statements from relevant agencies, evidence of public announcements, and relevant witnesses. Court procedures in handling cases of transfer of land rights where the owner's whereabouts are unknown is one part of land law in Indonesia. 2) One of the basic principles related to the transfer of land rights is the principle of "nemo plus juris transfere potest quam ipse habet," which means that a person cannot transfer more rights than he has. This is reflected in Article 26 of Law No. 5/1960 on the Basic Regulation of Agrarian Principles (UUPA), which requires legal action in the transfer of rights. The absence of the registered landowner means that direct legal action cannot be taken, causing a deadlock in the transfer process. In such cases, one solution is through a court decision mechanism as stipulated in Article 37 paragraph (2) of Government Regulation No. 24/1997, which allows for alternative proof under certain conditions. In addition, it is necessary to simplify the procedure without reducing the prudential aspects and legal protection for all interested parties.

Keywords: Transfer of Rights, Certificate, Owner.

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	i
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
1. Manfaat Teoretis.....	6
2. Manfaat Praktis.....	6
E. Kerangka Konseptual.....	7
F. Kerangka Teoritis.....	9
1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch.....	9
2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon.....	11

G. Metode Penelitian	14
1. Jenis Penelitian.....	14
2. Metode Pendekatan.....	15
3. Jenis dan Sumber Data.....	15
4. Metode Pengumpulan Data.....	17
5. Metode Analisis Data.....	17
H. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II KAJIAN PUSTAKA	20
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	20
1. Pengertian PPAT.....	20
2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	23
3. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT	25
4. Dasar Hukum PPAT	28
B. Tinjauan Umum tentang Tanah	29
1. Pengertian Tanah	29
2. Fungsi Tanah dalam Kehidupan Manusia	32
3. Proses Pembentukan Tanah	33
4. Sejarah Pengaturan Tanah di Indonesia.....	35
C. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah	42
1. Pengertian Hak atas Tanah.....	42
2. Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah	49
3. Dasar Hukum atas Tanah.....	51
4. Hak Milik atas Tanah	57
5. Peralihan Hak atas Tanah yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemilikny.....	65

D. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	70
E. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah.....	72
1. Pengertian Sertipikat Tanah.....	72
2. Fungsi Sertipikat Tanah.....	75
F. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa.....	79
1. Pengertian Penyelesaian Sengketa.....	79
2. Alternatif Penyelesaian Sengketa	81
G. Pendekatan Dalam Perspektif Islam Tentang Peralihan Hak Atas Tanah....	82
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....	86
A. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah ketika Pemilik yang Terdaftar dalam Sertipikat Tanah tidak Diketahui Keberadaanya.....	86
1. Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Tar.	86
2. Prosedur Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dengan Pemilik Tidak Diketahui.....	91
3. Mekanisme Pengumuman dan Pencarian Pemilik yang Tidak Diketahui.....	106
4. Perlindungan Hukum Para Pihak.....	112
5. Peran dan Tanggung Jawab PPAT.....	130
B. Hambatan dan Solusi atas Peralihan Hak ketika Pemilik yang Terdaftar dalam Sertipikat Tanah tidak Diketahui Keberadaanya.	147
BAB IV PENUTUP.	154
A. Kesimpulan.....	154
B. Saran.....	156
DAFTAR PUSTAKA.	157

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia hidup dan tumbuh di atas tanah, melakukan berbagai aktivitas yang menjadikannya terhubung erat dengan tanah setiap saat. Tanah berperan dalam kehidupan manusia, di mana manusia memperoleh bahan pangan dan berbagai sumber daya alam lainnya dari tanah. Tidak heran jika persengketaan mengenai tanah sering terjadi, mengingat banyak pihak yang ingin menguasai tanah orang lain demi sumber daya yang terkandung di dalamnya.¹ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.² Dalam penjelasan UUD 1945, Negara Indonesia didefinisikan sebagai negara yang berdasarkan atas dasar hukum. Hal ini berarti bahwa segala tatanan dalam kehidupan berbangsa, bermasyarakat, dan bernegara harus didasarkan atas hukum yang berlaku. Dalam arti lain, hukum menjadi landasan utama dalam menjalankan kehidupan bermasyarakat dan bernegara di Indonesia.

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) adalah negara hukum yang berorientasi pada kesejahteraan umum seperti yang tertulis dalam UUD 1945 Pasal 1 ayat (3). Dalam konteks ini, hukum memiliki peran dalam menciptakan keadilan, ketertiban, dan keamanan di tengah-tengah masyarakat. Hukum juga berfungsi sebagai perintah yang memaksa untuk

¹ Rahmat Ramadhani, 2022, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPjb) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah", *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, No. 3.1, hal. 45-50.

² (Amandemen) Undang-Undang Dasar 1945 “Perubahan I sampai dengan ke IV dalam satu naskah”, 2004, Merdeka Presindo, Yogyakarta, hal. 5.

melindungi kepentingan orang dalam masyarakat. Oleh karena itu, segala perbuatan warga negara harus berlandaskan hukum, baik masyarakat maupun pejabat, termasuk petani dan menteri. Kekuasaan kehakiman juga diperlukan untuk menegakkan aturan hukum dan memastikan keadilan. Masalah tanah menjadi salah satu isu paling mendasar dalam masyarakat Indonesia, terutama di bidang pertanahan. Di satu sisi, warga ingin mempertahankan hak-hak mereka atas tanah, sedangkan pemerintah harus menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi seluruh masyarakat. Perlindungan hukum diperlukan untuk kepentingan masyarakat, dan hal ini bisa terwujud jika ada kaidah atau peraturan yang dipatuhi oleh masyarakat.

Untuk mencapai kepastian hukum atas tanah, Undang-Undang mewajibkan pemegang hak untuk mendaftarkan tanahnya. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. PP 18/2021 mendefinisikan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik serta yuridis serta penyirnpnan daftar umum dan dokumen berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik yang dibuat melalui sistem elektronik Kementerian. Sertipikat tanah yang dikeluarkan menjadi bukti hak

atas tanah yang sudah ada haknya.³ Sertipikat tanah memiliki arti bagi pemiliknya, karena berfungsi sebagai alat bukti kuat dengan status hukum yang jelas. Hal ini memudahkan pemilik tanah untuk membuktikan haknya, serta pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah tersebut dapat memperoleh informasi yang dapat dipercaya. Namun, masih banyak masyarakat yang memiliki tanah tanpa sertipikat, karena tanah tersebut belum didaftarkan sehingga tidak diketahui pemiliknya secara pasti.

Sejarah perkembangan manusia dan kehancurannya juga dipengaruhi oleh tanah. Masalah tanah bisa menyebabkan persengketaan dan perang karena bangsa-bangsa atau individu ingin menguasai tanah orang lain. Tanah menjadi kebutuhan pokok yang sangat mendasar bagi manusia karena dari tanah manusia memperoleh sumber untuk melanjutkan hidupnya. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia tidak dapat dipungkiri. Tanah merupakan tempat manusia menjalani kehidupannya, sehingga setiap aspek kehidupan manusia sangat terkait erat dengan tanah. Dengan adanya tanah, manusia bisa memperoleh makanan, tempat tinggal, serta berbagai kebutuhan lainnya untuk keberlangsungan hidup.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 menggantikan PP 24/1997 dan PP 10/1961 dan merupakan pelaksanaan dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Peraturan ini mengatur bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan berkesinambungan. Proses ini melibatkan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian

³ Zahra Jati Apritania, 2021, "Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak Sebagai Wali", *Jurnal Ilmu Hukum: Alethea*, No. 4.2, hal. 115-130.

serta pemeliharaan data fisik dan yuridis serta penyirnpunan daftar umum dan dokumen berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik yang dibuat melalui sistem elektronik Kementerian, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun⁴.

NKRI sebagai negara hukum harus mampu menyelesaikan sengketa hukum atas tanah. Dibutuhkan peraturan yang dapat melindungi hak-hak warga sekaligus menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi seluruh masyarakat. Hanya dengan adanya perlindungan hukum yang kuat, kepentingan masyarakat bisa diwujudkan dan dipatuhi oleh semua pihak. Sengketa tanah seringkali muncul karena ketidaktahuan tentang keberadaan pemilikinya, seperti yang terjadi di Kota Tarakan. Sebagai contoh, pada tanggal 24 Desember 1985, terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dengan harga Rp. 1.500.000. Namun, pada bulan September 2022, saat Penggugat hendak melakukan balik nama sertifikat hak milik di kantor Notaris/PPAT, ia menemui kendala karena tidak dapat menemukan Tergugat. Sengketa ini akhirnya dibawa ke Pengadilan Negeri Tarakan dengan putusan nomor 57/Pdt.G/2022/PN TAR.

Tanah adalah elemen yang sangat bagi manusia karena merupakan sumber kehidupan dan mata pencaharian. Tidak hanya itu, tanah juga memiliki peran dalam sejarah perkembangan masyarakat. Konflik sering muncul akibat sengketa kepemilikan tanah, yang kemudian menjadi masalah hukum yang harus diselesaikan. Pendaftaran tanah dan pemilikan sertifikat

⁴ Gunsu Nurmansyah, 2024, "Analisis Peralihan Hak atas Tanah dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria", *Jurnal Hukum Bisnis*, No. 13. Vol. 01, hal. 1-9.

hak atas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah. Ketidakpastian hukum sering kali muncul akibat ketidaktahuan tentang keberadaan pemilik tanah. Hal ini menjadi masalah yang membutuhkan perhatian serius dan solusi yang efektif. Dalam konteks ini, penulis berpendapat bahwa penelitian lebih lanjut diperlukan untuk memahami dan menyelesaikan sengketa yang disebabkan oleh ketidakjelasan kepemilikan tanah, sebagaimana yang terjadi dalam kasus di Pengadilan Negeri Tarakan.

Sebagai respon terhadap permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan memilih judul tesis: "Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemilik yang Terdaftar dalam Sertipikat Tanah" Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam penyelesaian sengketa tanah yang sering terjadi di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah ketika pemilik yang terdaftar dalam sertipikat tanah tidak diketahui keberadaanya?
2. Bagaimana hambatan dan solusi atas peralihan hak ketika pemilik yang terdaftar dalam sertipikat tanah tidak diketahui keberadaanya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur peralihan hak atas tanah ketika pemilik yang terdaftar dalam sertipikat tanah tidak diketahui keberadaanya.
2. Untuk mengetahui hambatan dan solusi atas peralihan hak ketika pemilik yang terdaftar dalam sertipikat tanah tidak diketahui keberadaanya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memberikan manfaat baik teoretis maupun praktis:

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya di bidang hukum agraria dan hukum perdata. Penelitian ini akan memperkaya literatur tentang proses peralihan hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini dapat menjadi panduan bagi praktisi hukum seperti notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan pengacara dalam menangani kasus-kasus peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui. Penelitian ini memberikan gambaran mengenai proses hukum yang harus diikuti serta perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak-pihak yang terlibat.
- b. Hasil penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih baik bagi masyarakat mengenai hak dan kewajiban mereka dalam transaksi tanah. Dengan demikian, masyarakat dapat lebih berhati-

hati dan waspada dalam melakukan transaksi tanah, khususnya ketika menghadapi kasus ketidakjelasan kepemilikan.

- c. Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam meningkatkan sistem pendaftaran tanah dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk memperbaiki regulasi dan prosedur pendaftaran tanah sehingga dapat mengurangi kasus-kasus sengketa tanah akibat ketidakjelasan kepemilikan.
- d. Penelitian ini memberikan solusi praktis bagi penyelesaian sengketa tanah yang disebabkan oleh ketidakjelasan kepemilikan. Solusi yang ditawarkan dapat diaplikasikan oleh pihak-pihak terkait dalam menyelesaikan sengketa tanah secara efektif dan efisien, sehingga mengurangi konflik dan ketidakpastian hukum.

E. Kerangka Konseptual

1. Sertipikat Tanah

Sertipikat tanah adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dokumen ini berfungsi sebagai bukti sah atas kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah dari klaim pihak lain.

2. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah proses hukum yang mengubah status kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain. Proses ini bisa terjadi melalui berbagai cara, seperti jual beli, hibah, pewarisan, atau tukar-

menukar. Peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur oleh hukum untuk memastikan keabsahannya.

3. Pemilik Terdaftar

Pemilik terdaftar adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah sebagai pemilik sah. Status ini diperoleh melalui proses pendaftaran tanah yang dilakukan di kantor pertanahan. Pemilik terdaftar memiliki hak dan kewajiban yang diakui dan dilindungi oleh hukum.

4. Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Notaris atau PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik terkait peralihan hak atas tanah. Mereka bertugas untuk memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai bukti peralihan hak atas tanah.

5. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah proses administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini mencakup pencatatan dan pengesahan status hukum atas kepemilikan tanah dalam bentuk sertipikat. Pendaftaran tanah berguna untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah sengketa kepemilikan.

6. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya atau mekanisme yang disediakan oleh hukum untuk melindungi hak-hak pihak yang terlibat dalam transaksi

atau sengketa tanah. Perlindungan ini bertujuan untuk mencegah tindakan yang merugikan dan memberikan jaminan keadilan bagi semua pihak. Perlindungan hukum dapat diwujudkan melalui regulasi yang jelas dan penegakan hukum yang tegas.

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch

Kepastian Hukum menegaskan bahwa setiap individu harus dapat memahami dan memprediksi bagaimana hukum akan diterapkan dalam situasi tertentu. Kepastian hukum memberikan dasar yang kuat bagi stabilitas sosial, perlindungan hak asasi manusia, dan keadilan dalam masyarakat. Prinsip ini menjamin bahwa hukum tidak boleh ambigu atau berubah-ubah, melainkan harus konsisten dan dapat dipahami oleh semua pihak yang terlibat. Tanpa kepastian hukum, masyarakat akan mengalami ketidakpastian yang dapat mengganggu kehidupan sehari-hari serta investasi ekonomi. Seorang pakar hukum, Lon Fuller, menyatakan bahwa kepastian hukum diperlukan untuk mencegah “hukum liar” atau keputusan hukum yang sewenang-wenang, yang dapat merugikan individu dan masyarakat secara keseluruhan⁵.

Kepastian hukum juga memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pada sebuah negara yang menjunjung tinggi supremasi hukum, setiap orang memiliki hak untuk memperoleh perlakuan yang adil dan sama di hadapan hukum. Berbagai pakar hukum telah memberikan

⁵ Taufika Hidayati, 2022, "Analisa Yuridis Akta Jual Beli Sebagai Kekuatan Hukum terhadap Peralihan Hak atas Tanah", *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan*, No. 1. Vol. 01, hal. 53-61.

pandangan dan pendapat mereka mengenai kepastian hukum. Misalnya, Hans Kelsen (1945), seorang ahli hukum Austria, menyatakan bahwa kepastian hukum adalah prasyarat bagi keadilan, karena hanya dengan adanya kepastian hukum maka hukum dapat diterapkan secara adil dan konsisten⁶.

Kepastian hukum merupakan pilar fundamental bagi terciptanya kehidupan bermasyarakat yang stabil dan adil. Gustav Radbruch, seorang ahli hukum ternama, menggarisbawahi empat elemen yang menjadi dasar makna kepastian hukum⁷:

1. Hukum Positif: Landasan Normatif

Hukum positif, dalam hal ini undang-undang, menjadi landasan normatif yang mengatur kehidupan bermasyarakat. Undang-undang yang disusun secara sistematis dan komprehensif memberikan pedoman bagi individu dan institusi dalam menjalankan aktivitas mereka. Kejelasan dan ketersediaan hukum positif ini menjadi prasyarat utama bagi terwujudnya kepastian hukum.

2. Ketegasan Fakta dan Hukum

Kepastian hukum tidak hanya bersandar pada norma, tetapi juga pada fakta dan hukum yang ditetapkan. Fakta-fakta yang mendasari suatu perkara perlu dirumuskan secara jelas dan akurat untuk menghindari penafsiran yang keliru. Penegakan hukum yang didasarkan pada fakta

⁶ Taufika Hidayati, 2022 "Analisa Yuridis Akta Jual Beli Sebagai Kekuatan Hukum terhadap Peralihan Hak atas Tanah", *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan* No. 1. Vol. 01, hal. 53-61.

⁷ G Radbruch, 1932, *Rechtsphilosophie*, Leipzig: Quelle & Meyer, hal. 142-147.

dan hukum yang kokoh akan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.

3. Formulasi Fakta yang Jelas dan Mudah Diterjemahkan

Kejelasan dalam merumuskan fakta mewujudkan kepastian hukum. Fakta yang disajikan secara gamblang dan mudah dipahami akan meminimalisir kesalahpahaman dan penyalahertian. Hal ini memungkinkan penegakan hukum yang objektif dan adil, serta menumbuhkan rasa percaya masyarakat terhadap sistem peradilan.

4. Stabilitas Hukum: Jaminan Keteguhan dan Konsistensi

Hukum positif yang mudah berubah-ubah dapat menciptakan kebingungan dan ketidakpastian bagi masyarakat. Kepastian hukum menuntut stabilitas hukum, di mana norma dan peraturan yang berlaku tidak mudah diubah atau dihapuskan. Stabilitas hukum ini memberikan jaminan keteguhan dan konsistensi dalam penerapan hukum, sehingga masyarakat dapat beraktivitas dengan rasa aman dan terencana.

2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon

Teori perlindungan hukum menekankan perlindungan terhadap hak, kepentingan, dan kesejahteraan individu atau kelompok dalam masyarakat melalui sarana hukum. Perlindungan hukum merujuk pada upaya yang dilakukan oleh sistem hukum untuk melindungi hak, kepentingan, dan kesejahteraan individu atau kelompok dalam masyarakat. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap orang memiliki hak

untuk mendapatkan perlakuan yang adil dan sama di hadapan hukum, serta memiliki hak untuk diproteksi dari penyalahgunaan kekuasaan atau pelanggaran haknya oleh pihak lain. Tanpa perlindungan hukum, individu atau kelompok rentan menjadi korban dari penyalahgunaan kekuasaan, diskriminasi, atau pelanggaran hak oleh pihak lain. Seorang pakar hukum, John Rawls (1971), menyatakan bahwa perlindungan hukum diperlukan untuk memastikan bahwa setiap orang memiliki kesempatan yang sama untuk memperjuangkan hak dan kepentingannya, tanpa adanya tekanan atau intimidasi dari pihak yang lebih kuat⁸.

Pada sebuah negara demokratis, pemerintah memiliki kewenangan untuk membuat dan menegakkan hukum, namun juga harus memastikan bahwa kekuasaannya tidak disalahgunakan untuk merugikan warga negara atau kelompok minoritas. Dworkin (1986) menyatakan bahwa perlindungan hukum membantu mencegah terjadinya penyalahgunaan kekuasaan dan memastikan bahwa keputusan hukum dibuat berdasarkan pada prinsip-prinsip keadilan dan kebenaran⁹.

Perlindungan hukum bagaikan payung yang kokoh di tengah teriknya sengketa dan pelanggaran. Menurut Philipus M. Hadjon,

⁸ Rahmat Ramadhani, 2021, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah untuk Mendapatkan Kepastian Hukum terhadap Hak atas Tanah", *Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, No. 2.1, hal. 31-40.

⁹ Retno Setyowati Kus, 2020, "Pembatalan Transaksi Hak atas Tanah oleh Penjual dengan Alasan Belum Lunas", *Binamulia Hukum*, No. 9.1, hal. 57-66.

payung ini terbagi menjadi dua jenis: perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif¹⁰.

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif, seperti namanya, bertujuan untuk mencegah badai sengketa dan perselisihan sejak awal. Hal ini dilakukan dengan cara yang cermat dan teliti, seperti pada saat debitur memasukkan hartanya, terutama merek, ke dalam bagian harta pailit. Dengan demikian, saat eksekusi tiba, tidak ada keraguan bagi pihak lain, baik kreditur maupun debitur itu sendiri. Upaya pencegahan ini dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti¹¹:

- a. Sosialisasi hukum: Meningkatkan kesadaran masyarakat tentang hak dan kewajiban mereka, serta mendorong mereka untuk menyelesaikan masalah secara damai.
- b. Pembuatan peraturan perundang-undangan yang jelas dan mudah dipahami: Peraturan yang komprehensif dan mudah dipahami dapat membantu mencegah pelanggaran hukum dan sengketa.
- c. Pembinaan hukum: Memberikan bimbingan dan pelatihan kepada masyarakat tentang bagaimana menyelesaikan masalah secara hukum dan non-hukum.

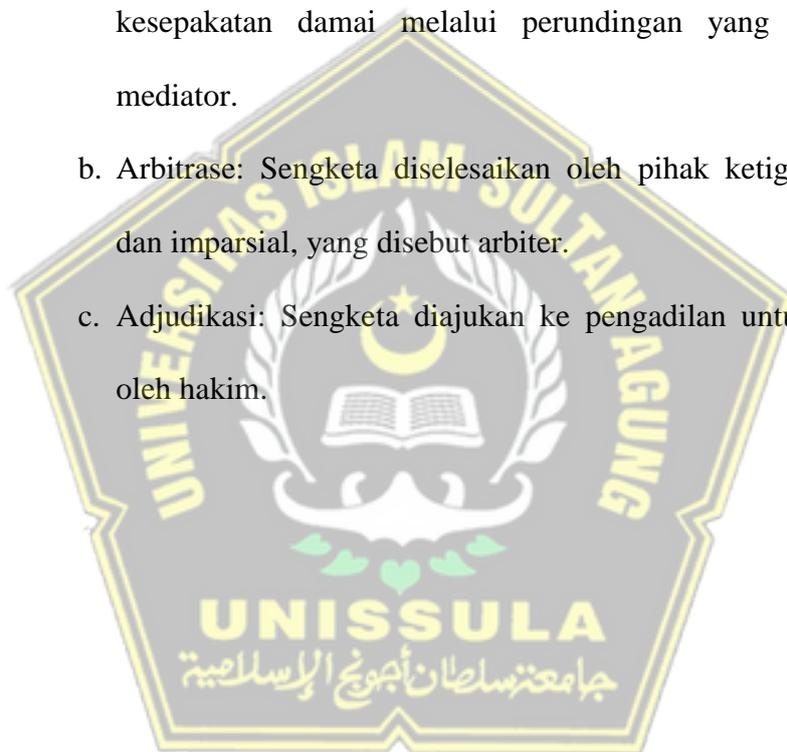
2. Perlindungan Hukum Represif,

¹⁰ Geni Marfizola, et al., 2020, "Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Para Pihak Meninggal Dunia di Kabupaten Pesisir Selatan", *Soumatara Law Review*, No.3, Vol.1, hal. 1-17.

¹¹ Hasbullah Ali, et al., 2022, "Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta", *Justicia Journal*, No.11, Vol.1, hal. 35-43.

Ketika badai sengketa tak terelakkan perlindungan hukum represif hadir sebagai solusi. Payung ini diwujudkan melalui lembaga pengadilan yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan dapat dilakukan melalui beberapa tahap, seperti¹²:

- a. Mediasi: Pihak yang bersengketa didorong untuk mencapai kesepakatan damai melalui perundingan yang dibantu oleh mediator.
- b. Arbitrase: Sengketa diselesaikan oleh pihak ketiga yang netral dan imparial, yang disebut arbiter.
- c. Adjudikasi: Sengketa diajukan ke pengadilan untuk diputuskan oleh hakim.



¹² Reli Laike Jevon, 2020, "Aspek Hukum Ketentuan Gereja tentang Larangan Pengalihan Hak Milik atas Tanah bagi Pegawai Organik (Studi Kantor Sinode Gereja Masehi Injili di Halmahera)", *Bina Hukum Lingkungan*, No.5. Vol.1, hal. 180-197.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian dalam tesis ini termasuk penelitian hukum normatif, jenis penelitian ini berfokus pada analisis dan penelitian bahan pustaka atau data sekunder untuk menemukan dan merumuskan argumentasi hukum. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹³

2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, terdapat berbagai metode pendekatan yang digunakan untuk menganalisis dan memahami norma hukum. Dua di antaranya adalah metode Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach) dan Metode Kasus (Case Approach).

Metode pendekatan perundang-undangan berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pendekatan ini, peneliti menelaah semua undang-undang dan regulasi yang relevan dengan masalah hukum yang sedang diteliti. Tujuannya adalah untuk memahami bagaimana norma-norma hukum diatur dalam undang-undang dan bagaimana penerapannya dalam konteks tertentu. Sedangkan metode Kasus (Case Approach) pendekatan yang digunakan untuk menganalisis

¹³ Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, hal. 35.

penerapan norma-norma atau kaidah hukum dalam konteks kasus-kasus tertentu, terutama yang telah mendapatkan putusan pengadilan. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami bagaimana hukum diterapkan dalam situasi nyata dan untuk mengidentifikasi dampak dari penerapan norma tersebut.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dan observasi dengan informan atau responden. Penulis akan melakukan wawancara dengan para pihak yang terlibat dalam kasus peralihan hak atas tanah, termasuk pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN), Notaris, PPAT.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan judul dan permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini. Bahan hukum primer penelitian ini yaitu:

- 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 Nomor 24 Tahun 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
- Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan pendukung yang membantu dalam menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan ini mencakup literatur, buku-buku, artikel, dan jurnal.
- 3) Bahan Hukum Tersier
- Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang menyediakan informasi atau panduan untuk bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya termasuk kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, dan materi seminar.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam tesis ini menggunakan studi pustaka. Studi Pustaka merupakan metode penting dalam penelitian yang memungkinkan peneliti untuk mengumpulkan informasi dari berbagai sumber

tertulis. Dengan mengikuti langkah-langkah sistematis dalam pencarian, pencatatan, dan analisis data, peneliti dapat menghasilkan temuan yang kredibel dan mendukung tujuan penelitian ini. Menurut Sarwono “Studi pustaka adalah suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dengan menelaah teori-teori, pendapat-pendapat serta pokok-pokok pikiran yang terdapat dalam media cetak, khususnya buku-buku yang menunjang dan relevan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian.”¹⁴

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif. Analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.¹⁵ Analisis data melibatkan penyusunan, pengurutan, dan pengelompokan data ke dalam pola, kategori, serta deskripsi. Tujuan utama dari analisis data adalah mengidentifikasi tema dan hipotesis yang dapat diterangkan berdasarkan data yang terkumpul. Metode analisis yang diterapkan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, di mana data dikumpulkan dan dikelola secara terstruktur untuk mendapatkan kesimpulan yang bersifat objektif.

¹⁴ Jonathan Sarwono, 2010, *Pintar Menulis Karya Ilmiah*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 34-35.

¹⁵ Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit.*, hal.36

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hasil penelitian ini terbagi dalam 4 (empat) Bab, agar lebih memudahkan pembahasan dalam penulisan serta dapat memperoleh data dan konsep yang jelas pada setiap bab di dalam penelitian ini, maka sistematika penulisan ini disusun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab I Pendahuluan menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan awal tesis. Bagian ini mencakup latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II Tinjauan Pustaka memberikan pemahaman tentang dasar-dasar hukum. Bagian ini bersifat teoritis dan akan dibandingkan dengan teori-teori yang berlaku dalam praktik. Tinjauan pustaka menjelaskan tentang tinjauan umum mengenai tanah, hak atas tanah, pendaftaran tanah, sertipikat tanah, penyelesaian sengketa, serta perspektif Islam tentang tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab III menguraikan hasil penelitian terkait faktor-faktor yang menyebabkan sertipikat tanah tidak diketahui keberadaan pemiliknya. Selain itu, dibahas juga penyelesaian sengketa yang timbul akibat ketidakjelasan kepemilikan tanah tersebut sebagai upaya agar para pemilik hak dapat memiliki sertipikat atas nama mereka sendiri.

BAB IV PENUTUP

Bab IV menyajikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian. Kesimpulan ini merupakan pembahasan dari rumusan masalah yang telah dibahas sebelumnya. Saran yang diberikan diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis dan teoretis terhadap topik yang diteliti.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah individu yang memiliki kewenangan untuk membuat berbagai jenis akta tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mereka bertugas membuat akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah, serta hak milik atas satuan rumah susun, serta akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan¹⁶. Definisi PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Menurut pasal 1 ayat (1), PPAT adalah pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

¹⁶ Halim Ridwan A, 2005, *Pengantar Ilmu Hukum dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 55.

Pelaksanaan tugas PPAT diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pasal 1 ayat (4) dari Undang-Undang tersebut menegaskan bahwa PPAT memiliki status sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta-akta tanah tertentu. Dalam penjelasan undang-undang tersebut, disebutkan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT dianggap otentik. Ini berarti, dalam kasus ada masalah terkait dengan akta yang dibuat oleh PPAT, pengadilan tidak perlu memverifikasi isi akta tersebut, tanggal pembuatannya, atau keabsahan tanda tangan dari pihak-pihak yang terlibat, kecuali jika ada bukti pemalsuan, penipuan, atau pelanggaran lainnya. Hal ini memastikan bahwa akta tanah yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang kuat dan tidak dapat dengan mudah dibatalkan¹⁷.

Petugas Pembuat Akta Tanah, yang disingkat PPAT, dalam Bahasa Belanda dikenal dengan istilah land titles registrar, memiliki posisi dan peranan krusial dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara karena mereka diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di Indonesia. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta otentik yang berhubungan

¹⁷ Theo Hujibers, 1995, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 81

dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Seorang pejabat umum adalah individu yang diangkat oleh instansi yang berwenang untuk melayani masyarakat umum dalam bidang atau kegiatan tertentu.¹⁸

Menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Dalam situasi di mana di daerah terpencil tidak terdapat PPAT yang dapat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah, PPAT sementara dapat ditunjuk. Aktivitas PPAT mencakup bantuan kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas-tugas di bidang pendaftaran tanah. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya peran PPAT dalam menjamin legalitas dan otentisitas transaksi tanah, serta memfasilitasi proses administrasi yang terkait dengan pendaftaran tanah. Peraturan ini memberikan gambaran bahwa PPAT berfungsi sebagai pelayan publik yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang menyangkut hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT juga membantu Kepala Kantor Pertanahan, terutama dalam pendaftaran tanah. Dengan demikian, keberadaan PPAT sangat esensial dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Selain itu, PPAT memiliki tanggung jawab besar dalam menjamin bahwa semua transaksi tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum

¹⁸ Dwi Damayanti Aprilia Arum, 2020, "*Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*", Lex Privatum 8.2.

yang berlaku, memastikan bahwa semua dokumen yang terkait dengan transaksi tersebut adalah sah dan otentik. Dalam hal ini, peran PPAT tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup pemeriksaan dan verifikasi semua dokumen dan informasi yang relevan dengan transaksi tanah.¹⁹

Keberadaan PPAT di daerah-daerah terpencil sangat diperlukan untuk memastikan bahwa semua transaksi tanah dapat dilakukan dengan sah dan sesuai hukum. Oleh karena itu, dalam daerah yang tidak memiliki PPAT tetap, dapat diangkat PPAT sementara untuk menjalankan tugas-tugas ini. Penunjukan PPAT sementara ini bertujuan untuk mengatasi kekosongan fungsi PPAT di daerah-daerah yang membutuhkan layanan ini.

Sebagai pejabat yang diangkat oleh Menteri Agraria, PPAT diharapkan dapat menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan integritas tinggi. Pelaksanaan tugas PPAT harus selalu berlandaskan pada prinsip-prinsip hukum yang berlaku serta menjunjung tinggi profesionalisme dalam setiap tindakan yang dilakukan. Dalam praktiknya, PPAT juga harus memiliki pemahaman mendalam mengenai berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia. Hal ini meliputi pemahaman tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah, serta peraturan-peraturan lainnya yang terkait dengan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah.

¹⁹ Anggelina Permata Nadya, et al., 2023, "Keabsahan Perjanjian Jual-Beli Tanah yang Dilakukan Dihadapan PPAT Ditinjau dari Perspektif Hukum Perdata." *Proceeding Of Conference On Law dan Social Studies*, No. 1, hal. 4.

Pengetahuan ini berguna untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁰

2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas utama melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Mereka membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, yang berkaitan dengan hak atas tanah serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta-akta ini kemudian digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Pasal 2 ayat (2) menjelaskan lebih lanjut mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1). Perbuatan-perbuatan hukum ini mencakup berbagai aktivitas, seperti tukar menukar, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pembagian hak bersama, jual beli, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian hak tanggungan, hibah, serta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

a. Kewenangan PPAT

Dalam menjalankan tugas-tugas tersebut, PPAT diberikan kewenangan tertentu oleh Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Pasal ini menyatakan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum

²⁰ Dedy S Mulyana, H, 2021, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum", *Juris dan Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, No.1, Vol. 1, hal. 106-118.

sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2), yang berhubungan dengan hak atas tanah serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak dalam daerah kerjanya.²¹

Menurut peraturan tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Jika PPAT membuat akta di luar wilayah kerjanya, kecuali karena pemekaran kabupaten/kota atau pemekaran provinsi, mereka dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

b. Aktivitas dan Fungsi PPAT

Aktivitas yang dilakukan oleh PPAT dalam pendaftaran tanah dan melibatkan banyak perbuatan hukum. Beberapa contoh perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh PPAT meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Semua aktivitas ini memerlukan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.²²

²¹ Neilul Muna, 2024, "Penyalahgunaan Keadaan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT (Kajian Putusan Nomor 18/Pdt, G/2021/Pn, Bna)", *Jurnal Universitas Islam Indonesia*, hal. 54.

²² I Susanto, Komang Edy, et al., 2020 "Kedudukan Notaris dan PPat dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Jaminan Perlindungan bagi Para Pihak", *Jurnal Konstruksi Hukum*, No. 2, Vol 1, hal. 379-383.

PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik hanya berlaku di dalam wilayah kerjanya. Jika PPAT membuat akta di luar wilayah kerjanya tanpa alasan yang sah, mereka dapat diberhentikan secara tidak hormat.

3. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran vital dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, mereka diberi wewenang untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. PPAT bertugas membuat akta sebagai bukti sah telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta-akta ini menjadi dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah akibat perbuatan hukum tersebut.²³

Akta PPAT diakui sebagai akta otentik sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Sebagai akta otentik, akta PPAT harus memenuhi syarat dan tata cara pembuatan akta otentik yang diatur oleh undang-undang. Pasal 1868 KUHPdata menjelaskan bahwa suatu akta otentik harus dibuat dalam

²³ Chandra Maharani, et al., 2023, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPat atas Kekhilafan Penjual terhadap Obyek Tanah yang Tertukar", *Jurnal Komunikasi Hukum (Jkh)* No. 9, Vol, 1, hal. 1481-1497.

bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Oleh karena itu, PPAT harus mengikuti ketentuan ini dalam membuat akta.

Untuk dinyatakan sebagai akta otentik, ada tiga unsur yang harus dipenuhi: bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang, akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan akta dibuat oleh pejabat umum dalam wilayah kerjanya. Jika akta dibuat di luar wilayah kerja PPAT, kecuali karena pemekaran wilayah, maka PPAT tersebut dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²⁴

Menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menjelaskan bahwa akta PPAT harus menggunakan formulir atau blanko yang sesuai dengan bentuk yang telah disediakan. Cara pengisiannya juga telah ditentukan dalam lampiran 16 sampai dengan 23.

Jenis-jenis akta yang harus dibuat oleh PPAT mencakup berbagai perbuatan hukum seperti Akta Tukar Menukar, Akta Jual Beli, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Hibah, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik,

²⁴ Ni Meliani Kadek, dan I, Wayan Agus Vijayantera, 2023, "Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertifikatnya Masih Berada dalam Proses Pemecahan (Studi Kasus di Kantor Notaris/PPat Kota Denpasar)", *Jurnal Hukum Mahasiswa*, No. 3, Vol. 02, hal. 879-894.

Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, serta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi sebagai bukti sah telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, akta tersebut digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud mencakup berbagai aktivitas seperti tukar menukar, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pembagian hak bersama, jual beli, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian hak tanggungan, serta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Dalam konteks hukum, akta otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki nilai pembuktian. Pasal 1865 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia memiliki suatu hak atau ingin meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Tanpa adanya akta otentik, perolehan hak atas tanah dan bangunan tidak diakui secara hukum, sehingga hak tersebut masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

4. Dasar Hukum PPAT

Pendaftaran tanah menjadi kewajiban pemerintah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Proses pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dalam peraturan

tersebut, dibentuklah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan untuk membuat dokumen-dokumen hukum terkait hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun yang akan didaftarkan²⁵. Pentingnya jabatan PPAT diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Peraturan ini menjadi pedoman utama dalam mengatur jabatan PPAT, bersama dengan regulasi lain yang terkait dengan tugas dan tanggung jawab PPAT.

B. Tinjauan Umum tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah adalah bagian vital dari lingkungan hidup yang memainkan peran dalam mendukung kehidupan manusia dan ekosistem. Secara umum, tanah didefinisikan sebagai lapisan permukaan bumi yang terbentuk dari bahan organik dan mineral, yang dihasilkan melalui proses alami pelapukan batuan dan dekomposisi organisme hidup. Bahan organik yang terkandung dalam tanah merupakan hasil dari pembusukan tumbuhan dan hewan, yang bersama-sama dengan bahan mineral mengalami berbagai proses fisik, kimia, dan biologis untuk membentuk tanah yang kaya akan unsur hara. Unsur hara inilah yang kemudian dimanfaatkan oleh tanaman sebagai sumber nutrisi untuk tumbuh dan berkembang.

Proses pembentukan tanah melibatkan interaksi antara komponen-komponen biotik dan abiotik dalam lingkungan, termasuk iklim,

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 109.

topografi, bahan induk, organisme, dan waktu. Tanah merupakan salah satu faktor esensial dalam ekosistem bumi karena berfungsi sebagai media pertumbuhan tanaman, penyimpan air, serta tempat kehidupan berbagai mikroorganisme dan fauna tanah²⁶. Dalam kehidupan manusia, tanah tidak hanya bernilai ekologis tetapi juga ekonomis. Manusia bergantung pada tanah untuk kegiatan bercocok tanam, membangun infrastruktur, dan memperoleh berbagai sumber daya alam lainnya.

Beberapa ahli telah memberikan definisi tanah dari sudut pandang yang berbeda, yang mencerminkan kompleksitas dan pentingnya tanah dalam berbagai disiplin ilmu.

- a. Bremmer (1958) Menurut Bremmer, tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang terbentuk dari hasil pelapukan kimia dan fisik, serta dipengaruhi oleh aktivitas tumbuhan dan hewan. Definisi ini menekankan bahwa tanah terbentuk melalui proses pelapukan batuan yang berlangsung selama ribuan hingga jutaan tahun. Selain itu, aktivitas biologi dari organisme, termasuk tumbuhan, hewan, dan mikroorganisme, juga berperan dalam pembentukan dan perkembangan tanah²⁷.
- b. James (1995) James mendefinisikan tanah sebagai salah satu sistem bumi, yang berfungsi bersama dengan air dan atmosfer dalam menjaga keseimbangan dan stabilitas ekosistem. Definisi ini menekankan bahwa

²⁶ Gunsu Nurmansyah, 2024, "Analisis Peralihan Hak atas Tanah dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria", *Jurnal Hukum Bisnis*, No. 13, Vol. 01, hal. 1-9.

²⁷ Mega Ningtyas Ayu, et al., 2023, "Cacat Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah", *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, No.1. Vol.1, hal. 20-27.

tanah tidak berdiri sendiri, melainkan berinteraksi dengan komponen ekosistem lainnya, seperti siklus hidrologi dan atmosfer. Fungsi tanah dalam ekosistem adalah menjaga kesuburan lahan, mengatur aliran air, dan mendukung kehidupan organisme, baik yang hidup di atas permukaan maupun di bawah permukaan tanah²⁸.

- c. E. Saifudin Sarief (1986) Menurut E. Saifudin Sarief, tanah adalah benda alami yang terdapat di permukaan bumi, tersusun dari bahan-bahan mineral hasil pelapukan batuan dan bahan organik hasil dekomposisi tumbuhan dan hewan. Sarief juga menekankan bahwa tanah memiliki sifat-sifat tertentu yang terbentuk melalui kombinasi faktor-faktor alamiah seperti iklim, organisme, bahan induk, dan bentuk wilayah. Definisi ini memberikan penekanan lebih pada komposisi dan sifat fisik tanah, serta proses alamiah yang mempengaruhi terbentuknya tanah²⁹.

Dalam perspektif hukum, tanah merupakan objek hak yang diatur secara ketat oleh undang-undang. Di Indonesia, pengaturan hak atas tanah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. UUPA memberikan dasar hukum bagi kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah, serta menjamin hak-hak masyarakat atas tanah. Melalui UUPA, diharapkan tidak ada lagi monopoli dan eksploitasi tanah oleh pihak-pihak tertentu yang dapat merugikan kepentingan umum.

²⁸ I Suardana, Wayan, 2023, "*Kajian Yuridis Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia*", Media Bina Ilmiah 17.9, hal. 2281-2290.

²⁹ Dara Rezeki Sri, dan Adawiyah Nasution, 2023, "*Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Kantor Pertanahan Kota Medan*", *Mediation: Journal Of Law*, hal. 20-30.

Dalam perspektif sosial, tanah sering kali menjadi simbol kekuasaan dan status sosial. Orang yang memiliki tanah yang luas dianggap memiliki kekuatan ekonomi yang besar, dan dalam masyarakat tradisional, tanah sering kali diwariskan dari generasi ke generasi sebagai bentuk kekayaan keluarga. Oleh karena itu, masalah kepemilikan tanah dapat menimbulkan konflik antarindividu atau kelompok, terutama ketika terjadi sengketa tanah atau redistribusi lahan.

2. Fungsi Tanah dalam Kehidupan Manusia

Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan manusia. Selain sebagai media tumbuh tanaman yang menghasilkan makanan, tanah juga menjadi penopang pembangunan infrastruktur, penyedia bahan tambang, dan tempat tinggal bagi berbagai organisme.

a. Sumber Kehidupan dan Kesejahteraan

Tanah adalah sumber utama dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia. Melalui kegiatan pertanian, manusia dapat memanfaatkan tanah untuk menanam berbagai jenis tanaman pangan yang menjadi sumber makanan. Kehidupan petani sangat bergantung pada tanah sebagai aset produktif, di mana tanah yang subur dapat meningkatkan produksi pertanian dan membawa kesejahteraan bagi mereka³⁰.

b. Nilai Ekonomis Tanah

Tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Selain sebagai sumber daya alam yang dapat dimanfaatkan, tanah juga menjadi komoditas yang

³⁰ Ati Rahmawati, "Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Warisan yang Belum Dibagi", *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, No.22, Vol. 2, hal. 178-187.

bisa diperjualbelikan. Nilai ekonomis tanah bergantung pada lokasi, ukuran, dan potensi penggunaannya. Dalam masyarakat urban, misalnya, harga tanah cenderung tinggi karena permintaan untuk penggunaan tanah bagi pembangunan perumahan, komersial, dan infrastruktur yang sangat besar. Monopoli atas tanah, terutama oleh kelompok tertentu, dapat meningkatkan ketimpangan sosial dan ekonomi, karena kepemilikan tanah yang luas memberikan kekuasaan dan kontrol terhadap orang lain.³¹

c. Tanah Sebagai Pusat Konflik Agraria

Menurut Umar Ma'ruf, tanah sering menjadi pusat konflik agraria karena status kepemilikannya yang kompleks dan monopolinya oleh segelintir orang. Dalam masyarakat yang sangat bergantung pada tanah, kontrol atas tanah dapat menjadi sumber kekuasaan dan dominasi. Konflik agraria sering terjadi ketika ada ketimpangan dalam distribusi tanah, penggusuran lahan, atau ketidakjelasan status kepemilikan tanah. Oleh karena itu, regulasi tentang kepemilikan dan penggunaan tanah berguna untuk menjaga keadilan sosial dan mencegah terjadinya monopoli dan konflik.³²

³¹ Sahat Sinaga Hangoluan Maruli Tua, 2024 "Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli", *Jurnal Hukum To-Ra: Hukum untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat* 10.1, hal. 138-150.

³² Devarinta Anandari Hayyu, Adi Sulistiyono, dan Suraji Suraji, 2023, "Urgensi Penyuluhan Masyarakat tentang Peralihan Hak atas Tanah untuk Mengurangi Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah." *Prosiding Seminar Nasional Pengabdian Masyarakat*, Vol, 1.

3. Proses Pembentukan Tanah

Pembentukan tanah adalah hasil dari interaksi berbagai faktor, yang berlangsung dalam jangka waktu yang panjang. Ada lima faktor utama yang mempengaruhi pembentukan tanah³³:

a. Iklim

Suhu dan curah hujan memainkan peran dalam proses pelapukan batuan. Di daerah beriklim panas dan lembap, proses pelapukan berlangsung lebih cepat karena aktivitas kimia dan biologi yang lebih intens. Sebaliknya, di daerah beriklim dingin, proses pembentukan tanah berjalan lebih lambat.

b. Bahan Induk

Bahan induk tanah adalah material asal yang akan mengalami proses pelapukan untuk membentuk tanah. Bahan induk ini bisa berupa batuan beku, sedimen, atau batuan metamorf yang akan diubah menjadi tanah melalui proses fisika, kimia, dan biologi.

c. Organisme

Aktivitas tumbuhan, hewan, dan mikroorganisme sangat berperan dalam pembentukan tanah. Akar tanaman membantu mempercepat pelapukan batuan dengan cara fisik dan kimia. Organisme lain, seperti cacing tanah, juga berperan dalam memperbaiki struktur tanah dengan menciptakan rongga-rongga yang membantu pergerakan air dan udara dalam tanah.

d. Topografi

³³ Desy Sari Agatha, M, Sudirman, dan Benny Djaja, 2024, "Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPat) dalam Peralihan Hak atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/Pdt, G/2009/Pn, Depok)", *Journal Of Social dan Economics Research*, No.6. Vol.1, hal. 595-608.

Bentuk dan kemiringan lahan juga mempengaruhi proses pembentukan tanah. Pada lahan yang curam, erosi cenderung lebih sering terjadi, yang menyebabkan lapisan tanah atas terkikis. Sebaliknya, pada daerah datar, tanah cenderung lebih stabil dan mendukung akumulasi bahan organik.

e. Waktu

Proses pembentukan tanah membutuhkan waktu yang sangat panjang. Pelapukan batuan dan proses biologi yang kompleks dapat memakan waktu ribuan hingga jutaan tahun untuk menghasilkan lapisan tanah yang matang dan subur.

4. Sejarah Pengaturan Tanah di Indonesia

Sejarah pengaturan tanah di Indonesia memiliki perjalanan panjang yang berakar dari masa kolonial hingga era modern saat ini. Tanah telah menjadi salah satu sumber daya paling dalam kehidupan masyarakat Indonesia, bukan hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai aset ekonomi, sosial, dan politik. Oleh karena itu, pengaturan tanah menjadi sangat signifikan dalam mendukung kesejahteraan rakyat dan memastikan keadilan dalam distribusi serta pengelolaannya. Pengaturan tanah di Indonesia dapat dibagi dalam beberapa periode besar: era kolonial, masa Orde Lama, Orde Baru, dan pasca-Reformasi. Setiap periode tersebut memiliki karakteristik tersendiri yang dipengaruhi oleh dinamika politik, ekonomi, dan sosial yang terjadi saat itu.

a. Era Kolonial: Pengaruh Hukum Agraria Belanda

Pengaturan tanah di Indonesia pada masa kolonial sangat dipengaruhi oleh kekuasaan pemerintah kolonial Belanda. Pada abad ke-

19, pemerintah kolonial mulai memberlakukan berbagai kebijakan dan hukum agraria yang bertujuan untuk menguasai sumber daya tanah di Nusantara guna mendukung kepentingan ekonomi mereka, terutama dalam sektor perkebunan.

1) Hukum Agraria Kolonial (Agrarische Wet 1870)

Salah satu tonggak dalam pengaturan tanah pada masa kolonial adalah lahirnya Agrarische Wet (Undang-Undang Agraria) pada tahun 1870. Undang-undang ini dikeluarkan oleh pemerintah kolonial Belanda sebagai bagian dari kebijakan ekonomi liberal yang memberi peluang kepada pengusaha swasta, khususnya Eropa, untuk menguasai lahan-lahan di Indonesia guna mengembangkan usaha perkebunan. Agrarische Wet memperkenalkan sistem sewa tanah (erfpacht) selama 75 tahun bagi investor swasta, sementara hak kepemilikan tanah tetap berada di tangan pemerintah kolonial. Tujuan dari undang-undang ini adalah untuk memanfaatkan lahan yang sebelumnya dimiliki oleh penduduk lokal untuk kegiatan ekonomi besar-besaran, seperti penanaman tebu, kopi, teh, dan karet. Namun, akibat kebijakan ini, banyak masyarakat adat dan petani kecil kehilangan hak mereka atas tanah, yang kemudian menyebabkan ketimpangan penguasaan tanah antara penduduk lokal dan pengusaha asing. Tanah menjadi sumber

konflik antara rakyat dengan penguasa kolonial, serta antara pengusaha Eropa dengan masyarakat adat.³⁴

2) Domeinverklaring

Agrarische Wet 1870 juga diikuti oleh Domeinverklaring, yang menyatakan bahwa seluruh tanah yang tidak dapat dibuktikan sebagai milik pribadi berdasarkan hukum adat adalah milik negara (pemerintah kolonial). Kebijakan ini memperburuk kondisi masyarakat pribumi yang tidak memiliki sertifikat formal atas tanah yang mereka kelola secara turun-temurun berdasarkan hukum adat. Banyak lahan adat diambil alih oleh pemerintah kolonial atau disewakan kepada pengusaha asing, tanpa mempertimbangkan hak-hak masyarakat adat. Meskipun Domeinverklaring memberikan peluang bagi pemerintah untuk memperluas penguasaan tanah, kebijakan ini juga menyebabkan keresahan sosial yang besar di kalangan masyarakat adat. Pengambilalihan tanah secara paksa oleh pemerintah kolonial menjadi sumber utama ketidakadilan agraria yang terus berlanjut hingga masa kemerdekaan.

b. Masa Orde Lama: Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

1960

Setelah Indonesia merdeka pada tahun 1945, salah satu tantangan besar yang dihadapi oleh pemerintah Indonesia adalah mengatasi ketimpangan penguasaan tanah yang diwariskan dari era kolonial. Kondisi ketidakadilan

³⁴ Susan Rampengan, 2023, "Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (OverlaPPing) antara Hak atas Tanah dengan Hak Milik Adat", *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, No. 4, Vol. 2, hal. 83-94.

agraria yang masih meluas menjadi salah satu pemicu utama konflik sosial di banyak daerah, terutama di Jawa. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah Orde Lama di bawah kepemimpinan Presiden Soekarno memperkenalkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menjadi landasan utama bagi pengaturan agraria di Indonesia hingga saat ini.³⁵

1) Prinsip Dasar UUPA 1960

UUPA 1960 merupakan wujud nyata dari keinginan pemerintah Indonesia untuk mengakhiri sistem agraria kolonial dan menciptakan sistem yang lebih adil bagi seluruh rakyat Indonesia. Undang-undang ini dilandasi oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." UUPA memperkenalkan sejumlah prinsip dasar yang mendasari pengaturan tanah di Indonesia, antara lain:

- Tanah sebagai sumber daya alam harus dimanfaatkan untuk kepentingan rakyat.
- Negara sebagai penguasa tertinggi atas tanah, dengan wewenang untuk mengatur pemanfaatan, penguasaan, dan distribusi tanah guna kepentingan masyarakat.
- Pengakuan atas hak ulayat (hak adat) dari masyarakat hukum adat yang diakui dan dihormati, selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

³⁵ Daniel Tanati, dan James Yoseph Palenewen, 2023, "Penerapan Ipteks tentang Meningkatkan Kesadaran Masyarakat terhadap Pendaftaran Hak-Hak atas Tanah Adat pada Kampung Nendali", *Amma: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, No.2, Vol.1, hal. 134-140.

- o Redistribusi tanah sebagai upaya untuk mengurangi ketimpangan dalam penguasaan tanah, melalui program landreform yang diharapkan dapat memberikan tanah kepada petani penggarap yang tidak memiliki lahan.

2) Landreform

Salah satu kebijakan yang diusung oleh UUPA adalah program landreform, yang bertujuan untuk mengurangi ketimpangan dalam penguasaan tanah di Indonesia. Pemerintah berusaha untuk membatasi kepemilikan tanah yang terlalu luas dan mendistribusikannya kepada para petani kecil yang tidak memiliki lahan. Dalam program ini, kepemilikan tanah oleh perorangan dibatasi hingga maksimum 5 hektar di Jawa dan Bali, serta 20 hektar di luar Jawa. Namun, implementasi landreform menghadapi berbagai kendala, baik dari segi teknis maupun politis. Konflik antara kelompok-kelompok politik, termasuk Partai Komunis Indonesia (PKI) yang mendukung penuh program ini, dengan kelompok konservatif yang menolak landreform, menyebabkan pelaksanaan program tersebut tidak berjalan optimal. Meskipun demikian, UUPA tetap menjadi landasan hukum yang kuat dalam pengaturan tanah di Indonesia.³⁶

c. Masa Orde Baru: Sentralisasi dan Pembangunan

Pada masa Orde Baru di bawah kepemimpinan Presiden Soeharto, kebijakan agraria di Indonesia mengalami perubahan signifikan. Meskipun Orde Baru tidak mengubah UUPA 1960 secara formal, pelaksanaan kebijakan agraria pada periode ini lebih terfokus pada pembangunan ekonomi dan

³⁶ Shinta Andriyani, Arief Rahman, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2023, "Hak dan Kewajiban dalam Peralihan Hak atas Tanah dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Desa Jatisela Kecamatan Gunungsari Kabupaten Lombok Barat)", *Empiricism Journal*, No.4, Vol.1, hal. 150-155.

stabilitas politik. Pemerintah Orde Baru menekankan pembangunan infrastruktur dan industrialisasi sebagai prioritas utama, dan ini berdampak langsung pada pengelolaan tanah.

1) Kebijakan Sentralisasi

Orde Baru menerapkan kebijakan sentralisasi dalam pengelolaan tanah. Negara memiliki kontrol penuh atas distribusi dan penggunaan tanah, terutama untuk proyek-proyek pembangunan. Tanah yang diperlukan untuk pembangunan infrastruktur, seperti jalan tol, bendungan, dan kawasan industri, sering kali diambil alih oleh negara melalui proses pembebasan lahan yang seringkali merugikan masyarakat lokal. Dalam banyak kasus, masyarakat dipaksa untuk melepaskan tanah mereka dengan ganti rugi yang tidak memadai.³⁷

2) Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Pada masa Orde Baru, pemerintah memperkuat peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam pengelolaan administrasi pertanahan di Indonesia. BPN diberi kewenangan untuk mengatur pendaftaran tanah, menerbitkan sertifikat hak milik, serta menangani sengketa tanah. Namun, sentralisasi ini juga menyebabkan banyak keluhan terkait birokrasi yang rumit dan adanya praktik korupsi dalam pengurusan sertifikat tanah.

3) Konflik Agraria

³⁷ Vara Pontoh Dila, Nirwan Junus, dan Zamroni Abdussamad, 2023. "Mekanisme Peralihan Hak atas Tanah dalam Bentuk Jual Beli di Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Timur", *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora dan Seni*, No.3 Vol,1, hal. 484-489.

Pada masa ini, konflik agraria terus berlanjut, terutama antara masyarakat adat dan pemerintah atau perusahaan swasta. Banyak kasus di mana masyarakat adat kehilangan tanah ulayat mereka karena pengambilalihan lahan untuk kepentingan investasi atau proyek pemerintah. Konflik ini mencerminkan ketimpangan dalam penguasaan tanah yang masih terjadi, meskipun pemerintah telah melakukan berbagai upaya untuk menata sistem agraria.

d. Masa Reformasi dan Pasca-Reformasi: Menuju Keadilan Agraria

Era Reformasi yang dimulai pada tahun 1998 membawa perubahan signifikan dalam pengaturan tanah di Indonesia. Pemerintahan pasca-Soeharto berusaha untuk lebih memperhatikan hak-hak masyarakat, terutama dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah.³⁸

1) Desentralisasi dan Otonomi Daerah

Salah satu perubahan besar dalam era Reformasi adalah pelaksanaan desentralisasi dan otonomi daerah melalui Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang No. 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Desentralisasi ini memberikan kewenangan lebih besar kepada pemerintah daerah dalam mengelola sumber daya alam, termasuk tanah.

2) Konflik Tanah di Era Reformasi

Meskipun era Reformasi menjanjikan keterbukaan dan keadilan dalam pengelolaan tanah, berbagai konflik agraria tetap terjadi. Salah satu isu utama

³⁸ Elias Thesia Hence, et al., 2023, "Sosialisasi Hukum tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPat) dalam Pendaftaran Hak Milik atas Tanah di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura", *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, No.7 Vol.1, hal. 1306-1312.

adalah pengambilalihan lahan oleh perusahaan besar, termasuk perusahaan perkebunan dan pertambangan, yang sering kali merugikan masyarakat adat dan petani kecil. Konflik ini mencerminkan bahwa ketimpangan penguasaan tanah masih menjadi masalah besar di Indonesia.

3) Program Reforma Agrari

Salah satu upaya dalam mengatasi masalah agraria pada era pasca-Reformasi adalah peluncuran Program Reforma Agraria oleh Presiden Joko Widodo. Program ini bertujuan untuk melakukan redistribusi lahan kepada masyarakat, terutama petani kecil dan masyarakat adat. Selain itu, reforma agraria juga bertujuan untuk mengakui dan melindungi hak-hak masyarakat atas tanah, serta mendorong penggunaan lahan yang lebih produktif. Namun, implementasi reforma agraria masih menghadapi berbagai tantangan, termasuk masalah administrasi, konflik kepentingan antara pemerintah daerah dan pusat, serta resistensi dari pihak-pihak yang memiliki kekuasaan atas tanah. Meskipun demikian, program ini tetap menjadi harapan untuk menciptakan keadilan agraria di Indonesia.

C. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak atas Tanah

Di Indonesia, hak atas tanah diatur terutama oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang memberikan dasar hukum dan pedoman untuk pengelolaan tanah. Pengertian hak atas tanah secara umum dapat dijabarkan sebagai wewenang yang diberikan kepada seseorang atau sekelompok orang untuk

menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak atas tanah memberikan jaminan hukum kepada pemegang hak untuk menikmati manfaat dari tanah yang dimiliki atau dikuasai dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum.³⁹

Hak atas tanah mencakup hak untuk menggunakan, menguasai, memanfaatkan, atau mengambil manfaat dari sebidang tanah tertentu. Di Indonesia, hak atas tanah dapat diberikan kepada individu, badan hukum, dan bahkan negara. Hak ini berguna dalam mengatur penggunaan tanah secara adil, berkelanjutan, dan sesuai dengan kepentingan publik dan pribadi.

Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, terdapat beberapa jenis hak atas tanah yang diakui oleh hukum Indonesia, yaitu:

- a. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Hak ini memberi pemilik wewenang penuh untuk menggunakan tanah sesuai dengan kebutuhan mereka, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak milik atas tanah dapat diwariskan, dialihkan, atau dijual kepada pihak lain. Pemegang hak milik memiliki kebebasan penuh dalam memanfaatkan tanahnya, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan yang ada. Menurut Pasal 20 UUPA, hak milik

³⁹ Walujo, Christianto Rici, and Noenik Soekorini, 2023. "Tanggung Jawab Pidana Terhadap Pengalihan Hak atas Tanah yang Dilakukan dengan Cara Melawan Hukum." *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol 2, No. 3, hal. 72-82.

adalah hak atas tanah yang bersifat abadi, dan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI).

- b. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dimiliki negara untuk keperluan usaha, baik di bidang pertanian, peternakan, maupun perikanan. Hak ini bersifat terbatas dalam waktu dan tidak dapat diwariskan secara turun-temurun. Menurut UUPA, HGU diberikan untuk jangka waktu tertentu, yaitu maksimal 25 tahun, dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hak ini diberikan kepada individu maupun badan hukum yang berkepentingan untuk mengembangkan kegiatan ekonomi di atas tanah negara. Setelah jangka waktu HGU berakhir, tanah tersebut kembali menjadi milik negara, kecuali jika dilakukan perpanjangan.
- c. Hak Guna Bangunan memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, baik itu tanah negara maupun tanah milik orang lain. Hak ini juga diberikan dalam jangka waktu tertentu, biasanya 30 tahun, dan dapat diperpanjang. HGB sering kali dimiliki oleh perusahaan, pengembang, atau individu yang ingin memanfaatkan tanah untuk keperluan komersial atau perumahan tanpa memiliki hak penuh atas tanah tersebut. Setelah masa HGB berakhir, pemegang hak harus mengajukan perpanjangan atau menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada pemilik tanah atau negara.

- d. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh negara atau orang lain dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Hak pakai ini sering digunakan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan fasilitas publik atau penggunaan oleh badan pemerintah. Hak pakai tidak memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk memiliki tanah tersebut, namun hanya untuk menggunakannya dalam jangka waktu tertentu. Menurut UUPA, hak pakai dapat diberikan kepada WNI maupun Warga Negara Asing (WNA) yang tinggal di Indonesia dengan izin yang jelas. Pemegang hak pakai harus mematuhi ketentuan yang telah ditetapkan oleh negara atau pemilik tanah dalam menggunakan tanah tersebut.
- e. Hak sewa adalah hak yang diberikan kepada individu atau badan hukum untuk menyewa tanah milik negara atau orang lain untuk jangka waktu tertentu. Hak sewa ini biasanya digunakan untuk kepentingan komersial, seperti untuk mendirikan bangunan usaha. Pemegang hak sewa memiliki kewajiban untuk membayar sewa kepada pemilik tanah sesuai dengan kesepakatan. Hak ini memberikan fleksibilitas bagi pengusaha yang ingin menggunakan tanah tanpa harus memiliki hak milik atas tanah tersebut. Setelah jangka waktu sewa berakhir, hak sewa dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa.
- f. Hak pengelolaan adalah hak yang diberikan kepada pemerintah atau badan hukum untuk mengelola dan memanfaatkan tanah yang dimiliki

negara. Hak ini berbeda dengan hak milik karena tidak memberikan hak penuh kepada pemegangnya, tetapi hanya wewenang untuk mengelola dan mengatur penggunaan tanah tersebut sesuai dengan kepentingan pemerintah atau masyarakat. Hak pengelolaan sering kali digunakan untuk keperluan pembangunan infrastruktur atau proyek-proyek pemerintah yang melibatkan penggunaan lahan secara besar-besaran. Pemegang hak pengelolaan harus memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan rencana pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Prinsip-prinsip hak atas tanah di Indonesia, antara lain⁴⁰:

- a. Menurut Pasal 1 UUPA, semua tanah di wilayah Indonesia berada di bawah penguasaan bangsa Indonesia. Hal ini berarti bahwa seluruh rakyat Indonesia memiliki hak atas tanah di Indonesia, dan tanah harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Negara berfungsi sebagai pengelola tanah dan bertanggung jawab untuk memastikan bahwa tanah digunakan secara adil dan sesuai dengan kepentingan publik. Hak bangsa Indonesia atas tanah menjadi landasan utama bagi pengelolaan dan penggunaan tanah di Indonesia.
- b. Berdasarkan Pasal 2 UUPA, negara memiliki hak untuk menguasai seluruh tanah yang ada di wilayah Indonesia. Penguasaan ini memberikan negara wewenang untuk mengatur dan mengelola penggunaan tanah, termasuk pemberian hak atas tanah kepada individu atau badan hukum. Negara

⁴⁰ Muhamad Rusjana, 2023. "Sosialisasi Jaminan Kepastian Hukum terhadap Sertifikat Hak atas Tanah di Desa Putra Lempuyang", *Devotion: Journal Corner Of Community Service*, Vol. 2. No.1, hal. 24-29.

bertindak sebagai pengelola yang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa tanah digunakan untuk kepentingan umum, pembangunan nasional, dan kesejahteraan rakyat. Penguasaan oleh negara juga mencakup pengawasan terhadap penggunaan tanah agar tidak disalahgunakan atau dikuasai oleh pihak-pihak tertentu secara tidak adil.

- c. Hak ulayat adalah hak masyarakat hukum adat atas tanah yang dikuasainya secara turun-temurun. Masyarakat adat memiliki wewenang untuk mengelola dan menggunakan tanah ulayat sesuai dengan adat istiadat yang berlaku di komunitas tersebut. Meskipun hak ulayat diakui oleh UUPA, pelaksanaannya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Hak ulayat juga harus diakui oleh negara, dan penggunaannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum atau menghambat pembangunan nasional. Dalam beberapa kasus, hak ulayat sering kali menjadi subjek konflik antara masyarakat adat dan pemerintah atau pengembang.
- d. Dalam konteks pembangunan, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan demi kepentingan umum. Negara memiliki wewenang untuk mencabut hak atas tanah dari individu atau kelompok tertentu jika tanah tersebut dibutuhkan untuk proyek pembangunan yang melayani kepentingan publik. Namun, pencabutan hak harus dilakukan dengan prosedur yang jelas, termasuk pemberian ganti rugi yang adil kepada pemegang hak. Negara juga harus memastikan bahwa peralihan hak ini tidak merugikan kepentingan pemegang hak atau masyarakat secara keseluruhan.

Hak atas tanah memiliki peran dalam pembangunan nasional, terutama dalam konteks pembangunan infrastruktur, perumahan, dan pertanian. Tanah adalah salah satu sumber daya utama yang harus dikelola dengan baik untuk memastikan keberlanjutan pembangunan. Dengan memberikan jaminan hukum yang jelas kepada pemegang hak atas tanah, negara dapat mendorong investasi dan penggunaan tanah yang lebih produktif. Hak atas tanah juga memberikan kepastian hukum bagi individu dan badan hukum dalam mengembangkan tanah yang dimiliki, sehingga mendorong pertumbuhan ekonomi.⁴¹

Selain itu, hak atas tanah juga dalam upaya pemerataan pembangunan dan pengentasan kemiskinan. Dengan memberikan hak atas tanah kepada masyarakat yang membutuhkan, pemerintah dapat membantu meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat. Tanah yang dikelola dengan baik dapat menjadi sumber penghidupan bagi banyak orang, terutama dalam sektor pertanian dan perkebunan.

Hak atas tanah adalah suatu wewenang yang diberikan kepada individu atau Badan Hukum untuk memanfaatkan tanah dengan tujuan tertentu. Menurut Zein (1995), hak atas tanah memiliki dua jenis kebutuhan utama, yaitu⁴²:

- a. Untuk Kegiatan Pertanian, Perkebunan, Perikanan, Peternakan, dan Lainnya:
Hak atas tanah dapat diberikan kepada individu atau Badan Hukum dengan tujuan memanfaatkan tanah untuk kegiatan pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan, dan sejenisnya. Hak ini memberikan kewenangan kepada

⁴¹ Desi Syamsiah, 2023, "Sosialisasi tentang Pentingnya Pendaftaran Hak atas Tanah bagi Masyarakat di Kabupaten Karanganyar", *Jurnal Pengabdian Mandiri*, Vol. 2. No.7, hal. 1449-1456.

⁴² Sabian Utsman, 2014, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*, Pustaka Pelaja, Yogyakarta, hal. 47.

pemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan kebutuhan sektor pertanian atau kegiatan terkait.

b. Untuk Tempat Usaha dan Pendirian Bangunan:

Selain untuk kegiatan sektor primer, hak atas tanah juga dapat diberikan dengan tujuan pendirian bangunan untuk usaha, perumahan, hotel, rumah susun, pabrik, pelabuhan, dan sebagainya. Pemegang hak memiliki kewenangan untuk mendirikan bangunan dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan keperluan usaha atau kegiatan yang telah ditentukan.

2. Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah

Proses permohonan dan pemberian hak atas tanah di Indonesia diatur oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 5 Tahun 1973, yang diberi judul "Ketentuan-ketentuan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah." Dalam pelaksanaannya, terdapat langkah-langkah khusus yang diperlukan untuk pemohon yang terkait dengan jenis tanah yang dimohon. Menteri Dalam Negeri mengatur tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah dengan mengeluarkan peraturan-peraturan khusus, seperti Permendagri Nomor 5 Tahun 1974 untuk keperluan perusahaan, Permendagri Nomor 1 Tahun 1977 untuk bagian-bagian tanah hak pengelolaan, dan Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 untuk tanah bekas hak barat⁴³.

Setiap warga negara Indonesia pada dasarnya memiliki hak untuk memohon hak atas tanah negara. Bahkan, orang asing yang tinggal di

⁴³ Ken A Prawiti, 2022, "D, I, S, T, H, I, Yuli Prasetyo Adhi, dan Rahandy Rizki Prananda, Kajian Hukum Balik Nama Sertipikat Hak Milik Tanpa Sepengetahuan Debitur dalam Perjanjian Kredit di Bawah Tangan (Analisa Putusan Ma No, 1642 K/Pdt/2020/Ma).-042 Pdt 2022", *Jurnal Universitas Diponegoro*.

Indonesia juga memiliki hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, walaupun hak ini dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur hubungan tanah dengan orang asing. Permohonan hak atas tanah dapat diajukan untuk berbagai jenis hak, tergantung pada jenis hak yang dapat dimiliki oleh pemohon dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

Prosedur permohonan hak atas tanah mencakup langkah-langkah berikut⁴⁴:

1. Pemilihan Pejabat yang Berwenang:

Permohonan hak atas tanah ditujukan kepada pejabat yang berwenang, yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.

2. Jenis Hak yang Dapat Dimohon:

Hak yang dapat dimohon tergantung pada jenis pemohon dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

- a. Warga negara Indonesia dapat memohon untuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
- b. Warga negara asing yang tinggal di Indonesia hanya dapat memohon untuk hak pakai, sesuai dengan batasan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Badan Hukum memiliki hak yang setara dengan warga negara Indonesia, dapat memohon Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.

3. Batasan Hak untuk Orang Asing:

⁴⁴ Fitria Bella Nita, dan Hayatun Hamid, 2023, "Keabsahan Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Dihubungkan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria", *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, No.10, Vol. 5, hal. 2740-2745.

Orang asing yang tinggal di Indonesia memiliki batasan dalam memohon hak atas tanah. Hak yang dapat diajukan terbatas sesuai dengan peraturan yang mengatur hubungan tanah dengan orang asing.



3. Dasar Hukum Hak atas Tanah

Tanah bukan hanya merupakan tempat tinggal, tetapi juga sumber kehidupan bagi sektor pertanian, perkebunan, dan industri. Hukum agraria di Indonesia memberikan dasar-dasar mengenai hak atas tanah, termasuk aturan terkait kepemilikan, pengelolaan, serta penggunaannya. Dasar hukum hak atas tanah di Indonesia berakar dari berbagai sumber, baik dari undang-undang nasional maupun ketentuan yang berasal dari hukum adat.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan fondasi utama yang mengatur hak atas tanah di Indonesia. Selain itu, beberapa peraturan lain seperti Peraturan Pemerintah (PP), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan peraturan terkait lainnya turut memperkaya kerangka hukum hak atas tanah di Indonesia. Artikel ini akan mengulas dasar-dasar hukum yang mengatur hak atas tanah di Indonesia, serta bagaimana berbagai peraturan tersebut memberikan landasan bagi pemanfaatan dan pengelolaan tanah secara adil dan berkelanjutan.⁴⁵

a. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960

Dasar hukum utama hak atas tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. UUPA merupakan undang-undang pokok yang mengatur prinsip-prinsip dasar agraria di Indonesia, termasuk pengaturan mengenai hak atas tanah. Tujuan utama UUPA adalah mengakhiri dualisme hukum agraria yang terjadi pada masa

⁴⁵ Dina Ningtyas Catur Ayu, 2023, "Hak atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian bagi Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang di Dasari UUPA", *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916)*, Vol. 3, No. 01, hal. 28-35.

kolonial, di mana terdapat dua sistem hukum yang berjalan, yaitu hukum adat dan hukum barat yang berlaku bagi orang Eropa dan Timur Asing. UUPA bertujuan untuk menciptakan keadilan agraria dengan memberikan hak atas tanah yang lebih adil dan merata kepada seluruh rakyat Indonesia, serta memastikan bahwa pemanfaatan tanah dilakukan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat. UUPA menegaskan bahwa tanah di Indonesia dikuasai oleh negara untuk digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, dan bukan untuk keuntungan segelintir individu atau kelompok.

Berikut adalah beberapa ketentuan dalam UUPA yang menjadi dasar hukum hak atas tanah⁴⁶:

1) Pasal 1 UUPA: Hak Bangsa Indonesia

Pasal ini menegaskan bahwa seluruh tanah di wilayah Indonesia dikuasai oleh bangsa Indonesia secara kolektif. Artinya, setiap orang di Indonesia memiliki hak atas tanah sebagai bagian dari bangsa Indonesia, tetapi penguasaan tanah tersebut diatur oleh negara. Negara bertindak sebagai pengelola yang bertugas mengatur pemanfaatan tanah agar dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi rakyat.

2) Pasal 2 UUPA: Hak Menguasai oleh Negara

Pasal 2 menegaskan bahwa negara memiliki hak untuk menguasai tanah dan mengatur pengelolaannya. Negara berperan dalam memberikan hak

⁴⁶ Rahmat Ramadhani, 2022, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah", *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 3. No.1, hal. 45-50.

kepada individu atau badan hukum untuk memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan tanah. Negara juga berwenang untuk mencabut hak atas tanah demi kepentingan umum dengan ganti rugi yang layak. Hak menguasai oleh negara ini tidak berarti bahwa negara memiliki semua tanah, tetapi negara berwenang mengatur penggunaan dan pengelolaan tanah untuk memastikan tanah digunakan sesuai dengan kepentingan nasional dan kesejahteraan rakyat.

3) Pasal 4 UUPA: Hak Perorangan atas Tanah

Pasal ini mengatur tentang hak-hak perorangan atas tanah, yang mencakup hak untuk menggunakan tanah, baik untuk kepentingan pribadi maupun usaha. Hak ini meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lain yang diatur dalam undang-undang. Negara memberikan hak kepada individu atau badan hukum untuk memanfaatkan tanah, tetapi tetap dalam kerangka hukum dan peraturan yang ditetapkan oleh negara.

4) Pasal 16 UUPA: Jenis-Jenis Hak atas Tanah

Pasal 16 mengatur jenis-jenis hak atas tanah yang diakui dalam hukum Indonesia, antara lain:

- a) Hak milik, yaitu hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum.
- b) Hak guna usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dimiliki oleh negara untuk keperluan pertanian, perikanan, atau peternakan.

- c) Hak guna bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri.
 - d) Hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh negara atau orang lain dalam jangka waktu tertentu.
 - e) Hak sewa atas tanah pertanian.
- b. Peraturan Pemerintah (PP) tentang Hak Atas Tanah

Selain UUPA, beberapa Peraturan Pemerintah (PP) juga memberikan landasan hukum tambahan bagi hak atas tanah. Salah satu peraturan yang adalah PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini mengatur secara lebih rinci mengenai berbagai jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, serta prosedur pendaftaran dan pengelolaan hak atas tanah tersebut. PP No. 18 Tahun 2021 memperkenalkan beberapa ketentuan baru yang mengacu pada Undang-Undang Cipta Kerja (UU No. 11 Tahun 2020), yang bertujuan untuk mempercepat proses perizinan dan investasi terkait penggunaan tanah di Indonesia. Namun, meskipun UU Cipta Kerja memperkenalkan berbagai reformasi, UUPA tetap menjadi landasan utama dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia. PP ini juga mengatur tentang pengelolaan tanah oleh negara melalui Hak Pengelolaan, yang memungkinkan negara untuk

memberikan wewenang kepada badan hukum tertentu untuk mengelola tanah bagi kepentingan umum atau proyek-proyek pembangunan.⁴⁷

c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Meskipun UUPA menjadi dasar utama hukum agraria di Indonesia, beberapa ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) masih berlaku dalam konteks hak atas tanah. KUHPerdata, yang merupakan warisan hukum kolonial Belanda, mengatur beberapa aspek terkait kepemilikan dan warisan tanah, terutama bagi individu yang tunduk pada hukum perdata barat. KUHPerdata mencakup ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hak milik, hak gadai, dan peralihan hak atas tanah. Misalnya, Pasal 570 KUHPerdata mendefinisikan hak milik sebagai hak untuk menikmati suatu benda dengan bebas, selama tidak bertentangan dengan undang-undang atau hak orang lain. KUHPerdata juga mengatur mekanisme peralihan hak atas tanah melalui jual beli, pewarisan, hibah, atau proses hukum lainnya. Meski banyak ketentuan dalam KUHPerdata telah disesuaikan dengan UUPA, beberapa pasal masih relevan dalam konteks hukum perdata tanah.⁴⁸

d. Hukum Adat

Hukum adat juga memainkan peran dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia, terutama di daerah-daerah yang masih kuat dipengaruhi oleh adat istiadat. Hukum adat mengakui hak ulayat, yaitu hak kolektif masyarakat adat atas tanah yang mereka kuasai secara turun-temurun. Hak ulayat memberikan

⁴⁷ Zahra Jati Apritania, 2021, "Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak Sebagai Wali", *Jurnal Ilmu Hukum: Alethea*, Vol.2, No.4, hal. 115-130.

⁴⁸ Gunsu Nurmansyah, 2024, "Analisis Peralihan Hak atas Tanah dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 1, No 13, hal. 1-9.

wewenang kepada masyarakat adat untuk mengelola dan memanfaatkan tanah sesuai dengan aturan adat yang berlaku. UUPA mengakui keberadaan hak ulayat dalam Pasal 3, yang menyatakan bahwa hak ulayat diakui selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meskipun hak ulayat diakui oleh UUPA, pelaksanaannya sering kali menjadi subjek konflik antara masyarakat adat dan pemerintah, terutama dalam kasus-kasus pengambilalihan tanah untuk kepentingan pembangunan atau investasi.⁴⁹

e. Peraturan Lain yang Mengatur Hak Atas Tanah

Selain UUPA, PP, dan KUHPerdara, terdapat beberapa peraturan lain yang mengatur hak atas tanah di Indonesia, antara lain⁵⁰:

- 1) Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, yang mengatur pengelolaan dan pemanfaatan hutan dan tanah yang berada dalam kawasan hutan.
- 2) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang mengatur perencanaan dan penggunaan ruang, termasuk penggunaan lahan untuk kepentingan umum.
- 3) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang mengatur mekanisme pengadaan tanah untuk proyek-proyek

⁴⁹ Taufika Hidayati, 2022, "Analisa Yuridis Akta Jual Beli Sebagai Kekuatan Hukum terhadap Peralihan Hak atas Tanah", *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan*, Vol.1, No.1, hal. 53-61.

⁵⁰ Mega Ningtyas Ayu, et al., 2023, "Cacat Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah", *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1, No. 1, hal. 20-27.

pembangunan yang melibatkan kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur.

4. Hak Milik atas Tanah

Hak atas tanah merupakan salah satu konsep dalam hukum agraria yang mengatur kepemilikan, penggunaan, dan penguasaan atas tanah. Di Indonesia, hak atas tanah diatur terutama oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang memberikan dasar hukum dan pedoman untuk pengelolaan tanah. Pengertian hak atas tanah secara umum dapat dijabarkan sebagai wewenang yang diberikan kepada seseorang atau sekelompok orang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak atas tanah memberikan jaminan hukum kepada pemegang hak untuk menikmati manfaat dari tanah yang dimiliki atau dikuasai dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum.

Hak atas tanah mencakup hak untuk menggunakan, menguasai, memanfaatkan, atau mengambil manfaat dari sebidang tanah tertentu. Di Indonesia, hak atas tanah dapat diberikan kepada individu, badan hukum, dan bahkan negara. Hak ini berguna dalam mengatur penggunaan tanah secara adil, berkelanjutan, dan sesuai dengan kepentingan publik dan pribadi.⁵¹

Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, terdapat beberapa jenis hak atas tanah yang diakui oleh hukum Indonesia, yaitu:

⁵¹ I Suardana, Wayan, 2023, "Kajian Yuridis Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia", Media Bina Ilmiah, hal. 2281-2290.

1) Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Hak ini memberi pemilik wewenang penuh untuk menggunakan tanah sesuai dengan kebutuhan mereka, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak milik atas tanah dapat diwariskan, dialihkan, atau dijual kepada pihak lain. Pemegang hak milik memiliki kebebasan penuh dalam memanfaatkan tanahnya, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan yang ada. Menurut Pasal 20 UUPA, hak milik adalah hak atas tanah yang bersifat abadi, dan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI).

2) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dimiliki negara untuk keperluan usaha, baik di bidang pertanian, peternakan, maupun perikanan. Hak ini bersifat terbatas dalam waktu dan tidak dapat diwariskan secara turun-temurun. Menurut UUPA, HGU diberikan untuk jangka waktu tertentu, yaitu maksimal 25 tahun, dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hak ini diberikan kepada individu maupun badan hukum yang berkepentingan untuk mengembangkan kegiatan ekonomi di atas tanah negara. Setelah jangka waktu HGU berakhir, tanah tersebut kembali menjadi milik negara, kecuali jika dilakukan perpanjangan.

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya

sendiri, baik itu tanah negara maupun tanah milik orang lain. Hak ini juga diberikan dalam jangka waktu tertentu, biasanya 30 tahun, dan dapat diperpanjang. HGB sering kali dimiliki oleh perusahaan, pengembang, atau individu yang ingin memanfaatkan tanah untuk keperluan komersial atau perumahan tanpa memiliki hak penuh atas tanah tersebut. Setelah masa HGB berakhir, pemegang hak harus mengajukan perpanjangan atau menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada pemilik tanah atau negara.

4) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh negara atau orang lain dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Hak pakai ini sering digunakan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan fasilitas publik atau penggunaan oleh badan pemerintah. Hak pakai tidak memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk memiliki tanah tersebut, namun hanya untuk menggunakannya dalam jangka waktu tertentu. Menurut UUPA, hak pakai dapat diberikan kepada WNI maupun Warga Negara Asing (WNA) yang tinggal di Indonesia dengan izin yang jelas. Pemegang hak pakai harus mematuhi ketentuan yang telah ditetapkan oleh negara atau pemilik tanah dalam menggunakan tanah tersebut.

5) Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang diberikan kepada individu atau badan hukum untuk menyewa tanah milik negara atau orang lain untuk jangka waktu tertentu. Hak sewa ini biasanya digunakan untuk kepentingan komersial, seperti untuk mendirikan bangunan usaha. Pemegang hak sewa memiliki

kewajiban untuk membayar sewa kepada pemilik tanah sesuai dengan kesepakatan. Hak ini memberikan fleksibilitas bagi pengusaha yang ingin menggunakan tanah tanpa harus memiliki hak milik atas tanah tersebut. Setelah jangka waktu sewa berakhir, hak sewa dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa.

6) Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak yang diberikan kepada pemerintah atau badan hukum untuk mengelola dan memanfaatkan tanah yang dimiliki negara. Hak ini berbeda dengan hak milik karena tidak memberikan hak penuh kepada pemegangnya, tetapi hanya wewenang untuk mengelola dan mengatur penggunaan tanah tersebut sesuai dengan kepentingan pemerintah atau masyarakat. Hak pengelolaan sering kali digunakan untuk keperluan pembangunan infrastruktur atau proyek-proyek pemerintah yang melibatkan penggunaan lahan secara besar-besaran. Pemegang hak pengelolaan harus memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan rencana pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Menurut Pasal 1 UUPA, semua tanah di wilayah Indonesia berada di bawah penguasaan bangsa Indonesia. Hal ini berarti bahwa seluruh rakyat Indonesia memiliki hak atas tanah di Indonesia, dan tanah harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Negara berfungsi sebagai pengelola tanah dan bertanggung jawab untuk memastikan bahwa tanah digunakan secara adil dan

sesuai dengan kepentingan publik. Hak bangsa Indonesia atas tanah menjadi landasan utama bagi pengelolaan dan penggunaan tanah di Indonesia.⁵²

Berdasarkan Pasal 2 UUPA, negara memiliki hak untuk menguasai seluruh tanah yang ada di wilayah Indonesia. Penguasaan ini memberikan negara wewenang untuk mengatur dan mengelola penggunaan tanah, termasuk pemberian hak atas tanah kepada individu atau badan hukum. Negara bertindak sebagai pengelola yang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa tanah digunakan untuk kepentingan umum, pembangunan nasional, dan kesejahteraan rakyat. Penguasaan oleh negara juga mencakup pengawasan terhadap penggunaan tanah agar tidak disalahgunakan atau dikuasai oleh pihak-pihak tertentu secara tidak adil.⁵³

Hak ulayat adalah hak masyarakat hukum adat atas tanah yang dikuasainya secara turun-temurun. Masyarakat adat memiliki wewenang untuk mengelola dan menggunakan tanah ulayat sesuai dengan adat istiadat yang berlaku di komunitas tersebut. Meskipun hak ulayat diakui oleh UUPA, pelaksanaannya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Hak ulayat juga harus diakui oleh negara, dan penggunaannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum atau menghambat pembangunan nasional. Dalam beberapa kasus, hak ulayat sering kali menjadi subjek konflik antara masyarakat adat dan pemerintah atau pengembang.

⁵² Dara Rezeki Sri, dan Adawiyah Nasution, 2023, "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Kantor Pertanahan Kota Medan", *Mediation: Journal Of Law*, hal. 20-30.

⁵³ Rahmat Ramadhani, 2021, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah untuk Mendapatkan Kepastian Hukum terhadap Hak atas Tanah", *Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2.1, hal. 31-40.

Dalam konteks pembangunan, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan demi kepentingan umum. Negara memiliki wewenang untuk mencabut hak atas tanah dari individu atau kelompok tertentu jika tanah tersebut dibutuhkan untuk proyek pembangunan yang melayani kepentingan publik. Namun, pencabutan hak harus dilakukan dengan prosedur yang jelas, termasuk pemberian ganti rugi yang adil kepada pemegang hak. Negara juga harus memastikan bahwa peralihan hak ini tidak merugikan kepentingan pemegang hak atau masyarakat secara keseluruhan.⁵⁴

Hak atas tanah memiliki peran dalam pembangunan nasional, terutama dalam konteks pembangunan infrastruktur, perumahan, dan pertanian. Tanah adalah salah satu sumber daya utama yang harus dikelola dengan baik untuk memastikan keberlanjutan pembangunan. Dengan memberikan jaminan hukum yang jelas kepada pemegang hak atas tanah, negara dapat mendorong investasi dan penggunaan tanah yang lebih produktif. Hak atas tanah juga memberikan kepastian hukum bagi individu dan badan hukum dalam mengembangkan tanah yang dimiliki, sehingga mendorong pertumbuhan ekonomi.

Selain itu, hak atas tanah juga dalam upaya pemerataan pembangunan dan pengentasan kemiskinan. Dengan memberikan hak atas tanah kepada masyarakat yang membutuhkan, pemerintah dapat membantu meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat. Tanah yang dikelola dengan baik dapat menjadi sumber penghidupan bagi banyak orang, terutama dalam sektor pertanian dan perkebunan.

⁵⁴ Rahmat Ramadhani, 2021, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah untuk Mendapatkan Kepastian Hukum terhadap Hak atas Tanah", *Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2.1, hal. 31-40.

5. Peralihan Hak atas Tanah yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya

Peralihan hak atas tanah adalah proses di mana hak kepemilikan atas suatu bidang tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lain. Dalam praktik sehari-hari, peralihan hak atas tanah bisa terjadi melalui berbagai cara, seperti jual beli, hibah, pewarisan, atau tukar-menukar. Namun, dalam beberapa situasi, peralihan hak tanah menjadi lebih kompleks, terutama ketika pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya atau telah lama menghilang. Situasi seperti ini menimbulkan pertanyaan besar tentang siapa yang berhak atas tanah tersebut dan bagaimana hak tersebut dapat dialihkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁵⁵

Indonesia sebagai negara hukum telah mengatur secara ketat mengenai hak atas tanah, termasuk peralihan hak ketika pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya. Ketentuan ini berguna untuk memastikan agar tanah tidak menjadi terlantar atau dikuasai secara tidak sah. Selain itu, peralihan hak tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya juga berfungsi untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut, seperti ahli waris atau pihak ketiga yang ingin memanfaatkannya.

Peralihan hak atas tanah adalah proses di mana kepemilikan atau hak-hak lain yang melekat pada tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lain. Proses ini dapat dilakukan melalui transaksi hukum yang sah seperti jual beli, hibah,

⁵⁵ Geni Marfizola, Kurnia Warman, dan Hengki Andora, 2020, "Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Para Pihak Meninggal Dunia di Kabupaten Pesisir Selatan", *Soumatra Law Review* 3.1, hal. 1-17.

atau pewarisan. Dalam konteks tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya, peralihan hak menjadi lebih rumit karena tidak adanya pihak yang dapat secara langsung mewakili pemilik tanah yang sah.

Di Indonesia, dasar hukum peralihan hak atas tanah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

- 1) UUPA merupakan landasan utama bagi hukum agraria di Indonesia. Dalam UUPA, diatur tentang kepemilikan, pemanfaatan, dan peralihan hak atas tanah. Pasal 20 hingga Pasal 34 UUPA menjelaskan jenis-jenis hak atas tanah dan bagaimana hak tersebut dapat dialihkan. Namun, tidak secara spesifik mengatur mengenai peralihan hak tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya. Oleh karena itu, kasus-kasus seperti ini biasanya merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato).
- 2) KUHPerdato memberikan aturan tentang peralihan hak dalam kondisi di mana pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya atau diduga telah meninggal dunia. KUHPerdato Pasal 467 hingga 471 mengatur tentang orang yang telah lama pergi dan dianggap hilang, termasuk proses penetapan kematian secara hukum. Ketentuan ini memungkinkan adanya peralihan hak atas tanah setelah adanya penetapan dari pengadilan bahwa pemilik tanah dianggap telah meninggal dunia.
- 3) Peraturan ini mengatur mekanisme pendaftaran tanah, termasuk peralihan hak. Dalam konteks tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya, peraturan ini memberikan pedoman mengenai tata cara pengalihan hak melalui penetapan pengadilan.

Peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya memerlukan mekanisme hukum yang jelas agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari. Prosedur peralihan hak ini biasanya melibatkan beberapa langkah berikut⁵⁶:

- 1) Sebelum hak atas tanah dapat dialihkan, perlu ada penetapan dari pengadilan mengenai status orang yang tidak diketahui keberadaannya. Berdasarkan KUHPdata, jika seseorang telah meninggalkan tempat tinggalnya selama lebih dari lima tahun tanpa ada kabar atau berita tentang keberadaannya, maka pihak keluarga atau ahli waris dapat mengajukan permohonan ke pengadilan untuk menetapkan bahwa orang tersebut dianggap telah meninggal dunia. Pasal 467 KUHPdata mengatur bahwa pengadilan dapat menyatakan seseorang hilang dan menetapkan bahwa ia telah meninggal dunia setelah lima tahun sejak terakhir kali ada berita mengenai dirinya. Penetapan pengadilan ini berguna, karena menjadi dasar hukum bagi proses peralihan hak atas tanah yang bersangkutan.
- 2) Sebelum mengeluarkan keputusan, pengadilan biasanya akan melakukan panggilan umum melalui pengiklanan di surat kabar, dengan tujuan memberi kesempatan kepada orang yang hilang atau keluarganya untuk memberikan klarifikasi mengenai keberadaannya. Pengiklanan ini dilakukan setidaknya tiga kali dalam jangka waktu tertentu, dan jika tidak ada respons, pengadilan dapat melanjutkan proses penetapan.

⁵⁶ Hasbullah Ali, Sumarwoto Sumarwoto, dan Yudhi Widyo Armono, 2022, "Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta", *Justicia Journal* , No.11, Vol.1, hal. 35-43.

- 3) Dalam beberapa kasus, apabila ada harta benda yang ditinggalkan oleh orang yang dinyatakan hilang, termasuk tanah, maka pengadilan dapat menunjuk Balai Harta Peninggalan (Weeskamer) untuk mengurus harta tersebut. Balai Harta Peninggalan akan bertindak sebagai pengelola sementara sampai ada keputusan akhir mengenai status kepemilikan tanah. Pengurusan ini dilakukan untuk memastikan bahwa aset-aset tersebut tidak terlantar dan dapat dimanfaatkan secara optimal.
- 4) Setelah pengadilan menetapkan bahwa orang yang hilang dianggap telah meninggal dunia, proses berikutnya adalah penetapan ahli waris yang berhak atas tanah tersebut. Ahli waris dapat mengajukan permohonan untuk membagi harta warisan, termasuk tanah, berdasarkan ketentuan hukum waris yang berlaku. Dalam KUHPerdara, ahli waris dapat mengajukan pembagian harta melalui pengadilan, dan setelah tanah dibagi, hak atas tanah dapat dialihkan kepada para ahli waris sesuai bagian masing-masing.
- 5) Setelah ahli waris mendapatkan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan, langkah selanjutnya adalah mendaftarkan peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Pendaftaran ini bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak atas tanah tercatat dengan jelas dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya memiliki sejumlah implikasi, baik dari segi hukum maupun sosial. Beberapa implikasi dari proses ini adalah sebagai berikut⁵⁷:

- 1) Penetapan pengadilan mengenai status orang yang hilang memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Tanpa penetapan ini, status tanah bisa menjadi tidak jelas, yang pada akhirnya dapat menimbulkan sengketa antara pihak-pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut.
- 2) Proses peralihan hak melalui penetapan pengadilan juga memberikan perlindungan bagi ahli waris yang berhak atas tanah. Ahli waris dapat memperoleh hak-hak mereka secara sah tanpa harus menghadapi masalah legalitas kepemilikan tanah di kemudian hari.
- 3) Tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya rentan menjadi tanah terlantar. Dengan adanya mekanisme peralihan hak melalui penetapan pengadilan, tanah tersebut dapat dialihkan kepada pihak yang berhak, sehingga tanah tidak dibiarkan terlantar dan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan ekonomi maupun sosial.
- 4) Dalam beberapa kasus, peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya dapat menimbulkan konflik sosial, terutama jika ada beberapa pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, untuk memastikan bahwa proses peralihan hak dilakukan sesuai dengan

⁵⁷ Reli Laike Jevon, 2020, "Aspek Hukum Ketentuan Gereja tentang Larangan Pengalihan Hak Milik atas Tanah bagi Pegawai Organik (Studi Kantor Sinode Gereja Masehi Injili di Halmahera)", *Bina Hukum Lingkungan* 5.1, hal. 180-197.

prosedur hukum yang berlaku, termasuk adanya keterlibatan pengadilan dan Balai Harta Peninggalan untuk mengelola aset-aset yang ditinggalkan.

D. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan bagian dari kebijakan agraria di Indonesia. Melalui pendaftaran tanah, pemerintah berupaya untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah serta mencegah sengketa yang timbul akibat tumpang tindih klaim kepemilikan. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah merupakan salah satu langkah untuk menjaga keteraturan administrasi pertanahan di Indonesia. Dengan adanya peraturan yang mengatur pendaftaran tanah, pemerintah berusaha untuk menciptakan sistem yang lebih transparan dan adil bagi seluruh masyarakat.⁵⁸

Pemerintah Republik Indonesia telah mengatur pendaftaran tanah dalam berbagai regulasi, terutama melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Regulasi-regulasi ini menjadi dasar hukum yang mengatur prosedur pendaftaran tanah di Indonesia.

Pendaftaran tanah merupakan proses administrasi untuk mencatat dan mengakui hak-hak atas tanah, termasuk perubahan yang terjadi di atas tanah tersebut. Proses ini dilakukan oleh badan yang berwenang, dalam hal ini

⁵⁸ Susan Rampengan, 2023, "Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) antara Hak atas Tanah dengan Hak Milik Adat", *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 2. No.4, hal. 83-94.

Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan tujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik tanah.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan utama yaitu memberikan kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah tertentu, termasuk juga untuk memastikan bahwa penggunaan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kepastian hukum ini dalam rangka melindungi hak-hak pemilik tanah dari pihak-pihak lain yang mungkin memiliki kepentingan atau klaim terhadap tanah tersebut. Tanpa adanya pendaftaran tanah yang resmi, pemilik tanah rentan terhadap sengketa kepemilikan atau pemanfaatan tanah yang tidak sah.

Dalam pendaftaran tanah, produk akhir yang dihasilkan adalah sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai bukti kepemilikan. Dengan adanya sertifikat, pemilik tanah memiliki hak-hak yang diakui secara sah oleh negara, sehingga dapat meminimalisir potensi terjadinya sengketa.

Dasar hukum utama yang mengatur pendaftaran tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.⁵⁹

Pasal 19 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa pemerintah diwajibkan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Tujuan dari pendaftaran ini adalah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah bagi

⁵⁹ Susilawati Susilawati, dan Rohani Rohani, 2022, "Jaminan Kepastian dan Pelindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah", *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.7. No.1, hal. 74-96.

pemegang hak, serta mencatatkan hak-hak yang melekat pada tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur secara lebih rinci mengenai tata cara dan prosedur pendaftaran tanah. PP ini mengatur mengenai jenis-jenis pendaftaran tanah, prosedur untuk mendaftarkan tanah, serta pihak-pihak yang berwenang dalam proses pendaftaran tersebut. PP 18/2021 juga memberikan penjelasan mengenai mekanisme pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang telah ada.

Secara umum, pendaftaran tanah di Indonesia dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis.⁶⁰

- a. Pendaftaran Tanah Sistematis: Pendaftaran tanah sistematis merupakan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak dalam satu wilayah atau area tertentu. Pendaftaran ini umumnya dilaksanakan atas inisiatif pemerintah, sebagai bagian dari program penataan dan penertiban pertanahan. Pendaftaran tanah sistematis diharapkan dapat mencakup seluruh tanah di wilayah yang bersangkutan, sehingga seluruh pemilik tanah di wilayah tersebut dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan contoh nyata dari implementasi pendaftaran tanah sistematis. Program ini diluncurkan oleh pemerintah untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, khususnya di daerah-daerah yang belum tersentuh oleh proses pendaftaran tanah sebelumnya.

⁶⁰ Daniel Tanati, dan James Yoseph Palenewen, 2023, "Penerapan Ipteks tentang Meningkatkan Kesadaran Masyarakat terhadap Pendaftaran Hak-Hak atas Tanah Adat pada Kampung Nendali", *Amma: Jurnal Pengabdian Masyarakat* 2.1, hal. 134-140.

b. Pendaftaran Tanah Sporadis: Pendaftaran tanah sporadis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan inisiatif individu atau pihak yang berkepentingan, seperti pemilik tanah atau ahli waris. Dalam pendaftaran tanah sporadis, pemilik tanah secara mandiri mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada BPN untuk tanah yang belum terdaftar sebelumnya.

Proses pendaftaran tanah melibatkan beberapa tahap yang harus dilalui oleh pemohon atau pemilik tanah. Tahapan-tahapan ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap hak atas tanah yang didaftarkan telah melalui verifikasi dan validasi yang cukup sebelum diberikan sertifikat hak atas tanah. Berikut adalah tahapan dalam proses pendaftaran tanah⁶¹:

- 1) Pengajuan Permohonan: Pemohon mengajukan permohonan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan setempat dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti bukti kepemilikan tanah (misalnya girik, petok D, atau akta jual beli), identitas pemohon, dan peta lokasi tanah.
- 2) Pengukuran Tanah: Setelah permohonan diajukan, petugas dari kantor pertanahan akan melakukan pengukuran tanah untuk menentukan batas-batas tanah yang akan didaftarkan. Pengukuran ini dilakukan secara teknis dan sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh BPN.
- 3) Pemeriksaan dan Verifikasi: Kantor pertanahan akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang diserahkan oleh pemohon. Verifikasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang didaftarkan tidak memiliki masalah hukum, seperti sengketa atau klaim ganda. Selain itu, verifikasi juga

⁶¹ Febri Jaya, dan Hengky Hengky, 2021, "Pendampingan Mekanisme Peralihan Tanah Hak Guna Bangunan Melalui Jual Beli Antarperorangan di Kantor Notaris & PPAT Rudi Purba, SH, M, Kn, di Kota Batam." *Concept-Conference On Community Engagement Project*, Vol.1, No. 1, hal. 1.

dilakukan terhadap batas-batas tanah yang diukur untuk memastikan bahwa tidak terjadi tumpang tindih dengan tanah lain.

- 4) Pengumuman: Setelah pemeriksaan selesai, hasilnya akan diumumkan kepada publik dalam jangka waktu tertentu. Pengumuman ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak lain yang merasa memiliki kepentingan terhadap tanah yang didaftarkan untuk mengajukan keberatan.
- 5) Penerbitan Sertifikat: Jika tidak ada keberatan selama masa pengumuman, kantor pertanahan akan melanjutkan proses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini kemudian diserahkan kepada pemohon sebagai bukti sah kepemilikan tanah.

E. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Sertipikat tanah dapat diartikan sebagai dokumen resmi yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah. Sertipikat tanah mencakup data fisik dan data yuridis dari sebidang tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum tertentu. Sertipikat tanah memiliki fungsi utama sebagai alat pembuktian yang kuat, meskipun tidak mutlak, atas hak-hak atas tanah yang terdaftar di dalamnya.⁶²

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang diterbitkan setelah proses pendaftaran tanah dilakukan. Sertipikat

⁶² Dian Mujiburohman Aries, 2021, "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom", *Jurnal Yudisial*, Vol.1, No.14, hal. 117-137.

tanah ini mencantumkan informasi mengenai data fisik tanah, seperti letak, batas, dan luas tanah, serta data yuridis yang mencakup status kepemilikan tanah dan hak-hak yang melekat di atasnya. Pengertian ini juga dijelaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mewajibkan pendaftaran tanah untuk mewujudkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Menurut Adrian Sutedi, pendaftaran tanah adalah suatu 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 rumah susun. Sertipikat tanah, dalam pengertian ini, merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut.

Penerbitan sertipikat tanah di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan, di antaranya adalah:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) – UUPA merupakan landasan hukum agraria di Indonesia yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Dalam Pasal 19 UUPA, ditegaskan bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah – Peraturan ini mengatur lebih lanjut tentang tata cara pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah bertujuan untuk

memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dengan cara menerbitkan sertipikat hak atas tanah.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah – Peraturan ini sebelumnya mengatur tentang pendaftaran tanah sebelum diterbitkannya PP Nomor 18 Tahun 2021. Di dalamnya dijelaskan mengenai pentingnya sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Dengan landasan hukum ini, sertipikat tanah bukan hanya berfungsi sebagai tanda bukti hak, tetapi juga sebagai alat untuk mencegah sengketa tanah serta memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Untuk mendapatkan sertipikat tanah, ada beberapa tahapan yang harus dilakukan, yang pada intinya melibatkan proses pendaftaran tanah. Proses pendaftaran tanah ini meliputi beberapa langkah, yaitu:

- 1) Pengumpulan Data Fisik dan Yuridis

Langkah pertama dalam proses pendaftaran tanah adalah pengumpulan data fisik dan yuridis mengenai sebidang tanah. Data fisik mencakup informasi tentang lokasi, luas, dan batas-batas tanah, sementara data yuridis mencakup informasi tentang status kepemilikan tanah serta hak-hak lain yang mungkin melekat pada tanah tersebut, seperti hak guna bangunan atau hak sewa.

- 2) Pengukuran dan Pemetaan

Setelah data fisik dan yuridis dikumpulkan, langkah selanjutnya adalah pengukuran tanah. Pengukuran dilakukan oleh petugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan batas-batas tanah yang didaftarkan sesuai

dengan kenyataan di lapangan. Hasil pengukuran ini akan dituangkan dalam bentuk peta yang menjadi bagian dari sertipikat tanah.

3) Pembukuan Hak

Setelah pengukuran dan pemetaan selesai, data yang sudah dikumpulkan akan dicatat dalam buku tanah yang disimpan oleh BPN. Buku tanah ini berfungsi sebagai dokumen resmi yang mencatat status hukum dari tanah yang didaftarkan.

4) Penerbitan Sertipikat Tanah

Setelah semua data dicatat dan diverifikasi, BPN akan menerbitkan sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah yang bersangkutan. Sertipikat ini mencakup informasi mengenai pemilik tanah, lokasi, luas, dan batas-batas tanah, serta hak-hak lain yang mungkin melekat pada tanah tersebut.

2. Fungsi Sertipikat Tanah

Sertipikat tanah merupakan dokumen hukum dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Dalam konteks hukum agraria, sertipikat berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan memiliki sejumlah fungsi yang berperan krusial dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah. Fungsi-fungsi tersebut dapat dibedakan ke dalam beberapa kategori, antara lain sebagai alat pembuktian, perlindungan hukum, penjamin kepastian hukum, dan alat pengatur pemanfaatan tanah.

a. Sebagai Alat Pembuktian

Salah satu fungsi utama dari sertipikat tanah adalah sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang

Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 99 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara elektronik, penyimpanan dan penyajian data dan/atau dokumen elektronik, bentuk, isi dan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah secara elektronik, percepatan Pendaftaran Tanah, pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, pencatatan perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian sewa, pencatatan objek perkara dan perintah stafus euo, perubahan hak guna bangunan dan hak pakai menjadi hak milik, dan Pendaftaran Tanah bekas hak barat atau Tanah bekas milik adat serta Tanah swapraja atau bekas swapraja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 sampai dengan Pasal 98 diatur dalam Peraturan Menteri.

Sertipikat tanah memuat informasi, seperti nama pemilik, batas-batas tanah, luas tanah, serta jenis hak atas tanah yang dimiliki. Dengan adanya sertipikat, pemilik tanah tidak perlu lagi mengumpulkan bukti-bukti lain untuk membuktikan kepemilikannya, karena sertipikat sudah dianggap sebagai bukti yang kuat. Hal ini tentu sangat menguntungkan bagi pemilik tanah, karena dapat mengurangi risiko sengketa yang dapat muncul akibat ketidakpastian status kepemilikan.

b. Perlindungan Hukum

Sertipikat tanah juga berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam Pasal 83 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Ketentuan lebih lanjut mengenai subjek, objek, jangka

waktu, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan pendaftaran, kewajiban, larangan dan hak, pembebanan, peralihan" pelepasan dan perubahan, serta hapusnya Hak Pengelolaan, hak guna bangunan, dan hak pakai pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 sampai dengan Pasal 82 Catur dalam Peraturan Menteri.

Perlindungan ini untuk mencegah sengketa tanah yang dapat merugikan pemilik. Dengan sertifikat, pemilik tanah memiliki kepastian bahwa hak-hak mereka akan dihormati dan dilindungi oleh hukum, asalkan mereka memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.

F. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa

1. Pengertian Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa merupakan suatu proses di mana pihak-pihak yang terlibat dalam perselisihan atau konflik mencari solusi yang dapat diterima secara bersama untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi. Sengketa dapat terjadi di berbagai aspek kehidupan, mulai dari masalah pribadi hingga perselisihan bisnis, sengketa tanah, hingga konflik internasional. Penyelesaian sengketa menjadi berguna dalam menjaga harmoni sosial, ketertiban umum, dan kepastian hukum dalam masyarakat.

Sengketa sendiri dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan di mana dua pihak atau lebih tidak dapat mencapai kesepakatan atau memiliki klaim yang saling bertentangan atas suatu hak, kepentingan, atau

kewajiban. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme, baik melalui jalur hukum formal maupun melalui mekanisme alternatif di luar pengadilan.

Sengketa dapat terjadi di berbagai bidang kehidupan manusia. Beberapa jenis sengketa yang umum terjadi antara lain:

a. Sengketa Perdata

Sengketa perdata biasanya melibatkan perselisihan antara individu atau kelompok terkait hak-hak pribadi, harta benda, atau kontrak. Contoh sengketa perdata meliputi sengketa tanah, sengketa waris, sengketa kontrak bisnis, dan sebagainya. Dalam konteks ini, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh penyelesaian hukum.

b. Sengketa Pidana

Sengketa pidana muncul ketika terjadi pelanggaran hukum yang dianggap sebagai tindakan kriminal oleh negara. Pihak yang bersengketa dalam hal ini adalah pelaku kejahatan dan negara yang diwakili oleh jaksa penuntut umum. Penyelesaian sengketa pidana biasanya melibatkan proses pengadilan di mana terdakwa akan diadili dan diberikan hukuman sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Sengketa Tata Usaha Negara

Sengketa tata usaha negara terjadi antara warga negara atau badan hukum dengan pemerintah atau badan administrasi negara.

Contohnya termasuk perselisihan mengenai izin usaha, peraturan daerah, atau kebijakan administrasi lainnya yang dikeluarkan oleh pemerintah.

d. Sengketa Internasional

Sengketa internasional melibatkan konflik antara negara-negara atau entitas internasional. Penyelesaian sengketa internasional biasanya dilakukan melalui mekanisme diplomasi, arbitrase internasional, atau melalui badan internasional seperti Mahkamah Internasional (International Court of Justice) atau organisasi internasional lainnya.

2. Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), atau dalam bahasa Inggris dikenal sebagai Alternative Dispute Resolution (ADR), merupakan metode penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan yang semakin populer dan diakui di berbagai belahan dunia, termasuk Indonesia. APS menawarkan pendekatan yang lebih fleksibel, cepat, dan sering kali lebih hemat biaya dibandingkan dengan litigasi tradisional. Dalam konteks ini, tujuan utama dari APS adalah untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa, sehingga menghindari proses hukum yang berbelit-belit dan biaya yang tinggi.

Alternatif Penyelesaian Sengketa dapat didefinisikan sebagai proses di mana pihak-pihak yang bersengketa sepakat untuk menyelesaikan konflik mereka tanpa melalui pengadilan. APS mencakup berbagai metode, seperti mediasi, arbitrase, negosiasi, dan konsiliasi. Dalam proses ini, pihak ketiga

yang netral (seperti mediator atau arbiter) dapat terlibat untuk membantu mencapai kesepakatan. Keuntungan utama dari APS adalah kemampuannya untuk memberikan penyelesaian yang lebih cepat dan mengurangi beban sistem peradilan.

Terdapat beberapa metode dalam APS yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa. Masing-masing metode memiliki karakteristik, kelebihan, dan kekurangan tersendiri. Berikut adalah penjelasan mengenai beberapa metode APS yang umum digunakan:

1. Mediasi

Mediasi adalah proses di mana pihak-pihak yang bersengketa bekerja sama dengan seorang mediator yang netral untuk mencapai kesepakatan. Mediator tidak memiliki wewenang untuk memutuskan hasil sengketa, tetapi membantu memfasilitasi komunikasi antara para pihak dan menciptakan lingkungan yang kondusif untuk penyelesaian. Mediasi sering kali digunakan dalam sengketa perdata, konflik keluarga, dan sengketa bisnis.

2. Arbitrase

Arbitrase adalah proses di mana pihak-pihak yang bersengketa sepakat untuk menyerahkan keputusan kepada seorang arbiter atau panel arbiter yang netral. Proses arbitrase bersifat lebih formal dibandingkan mediasi dan sering kali mengikuti prosedur yang ditentukan sebelumnya. Putusan yang dihasilkan oleh arbiter bersifat mengikat dan dapat dieksekusi seperti putusan pengadilan.

3. Negosiasi

Negosiasi adalah proses di mana pihak-pihak yang bersengketa berusaha mencapai kesepakatan langsung tanpa melibatkan pihak ketiga. Negosiasi sering kali menjadi langkah pertama dalam penyelesaian sengketa, sebelum mempertimbangkan metode lain seperti mediasi atau arbitrase.

4. Konsiliasi

Konsiliasi mirip dengan mediasi, tetapi konsiliator memiliki peran yang lebih aktif dalam memberikan saran kepada para pihak mengenai solusi yang mungkin. Konsiliator berusaha untuk membantu pihak-pihak menemukan jalan tengah yang dapat diterima.

Di Indonesia, penerapan APS semakin berkembang seiring dengan peningkatan kesadaran akan pentingnya penyelesaian sengketa yang efisien dan efektif. Beberapa regulasi dan lembaga telah dibentuk untuk mendukung penggunaan APS, antara lain:

1. Peraturan Perundang-undangan

Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan sejumlah peraturan yang mendukung APS, termasuk UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Peraturan ini memberikan landasan hukum bagi proses arbitrase dan mediasi di Indonesia, serta menjamin keberlakuan putusan yang dihasilkan melalui metode tersebut.

2. Lembaga Mediasi dan Arbitrase

Terdapat berbagai lembaga mediasi dan arbitrase yang beroperasi di Indonesia, seperti Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan lembaga-lembaga mediasi yang disediakan oleh organisasi profesi, seperti Asosiasi

Pengacara Indonesia. Lembaga-lembaga ini menyediakan fasilitas dan prosedur untuk membantu penyelesaian sengketa melalui arbitrase dan mediasi.

3. Pendidikan dan Pelatihan

Kesadaran akan pentingnya APS juga mendorong penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan bagi mediator, arbiter, dan pihak-pihak terkait lainnya. Program-program ini bertujuan untuk meningkatkan keterampilan dan pengetahuan para profesional dalam melakukan proses APS dengan baik dan efektif.

4. Penerapan dalam Berbagai Bidang APS telah diterapkan dalam berbagai bidang, termasuk sengketa bisnis, sengketa tanah, sengketa keluarga, dan sengketa perburuhan. Banyak perusahaan dan individu kini lebih memilih APS sebagai solusi untuk menyelesaikan konflik mereka daripada harus melalui proses litigasi yang panjang dan mahal.

G. Pendekatan Dalam Perspektif Islam Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam Islam, kepemilikan tanah diakui sebagai amanah. Pemilik harus menggunakan tanahnya sesuai dengan syariat dan tidak boleh membiarkan tanah menjadi tidak produktif. Jika pemilik tanah tidak diketahui, maka harus dilakukan usaha maksimal untuk mencari pemilik atau ahli warisnya. Berdasarkan hadis Nabi Muhammad SAW: "Tanah yang tidak dimanfaatkan selama tiga tahun dianggap tanah mati dan bisa diambil alih oleh orang lain yang mampu menghidupkannya" (HR. Abu Dawud, no. 3074). Dalam hal ini,

ulama memberikan syarat bahwa pengambilalihan tanah tersebut harus melalui mekanisme yang adil dan tidak melanggar hak orang lain.

Dalam Islam, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui akad seperti jual beli (bai'), hibah, atau warisan. Akad-akad ini harus dilakukan secara transparan, dengan kerelaan kedua belah pihak. Larangan riba dan gharar (ketidakpastian) dalam transaksi tanah juga menjadi prinsip penting dalam peralihan hak. Tanah yang tidak digunakan oleh pemiliknya dalam waktu tertentu dapat dianggap sebagai mawat (tanah mati) dan dapat dimanfaatkan oleh pihak lain, sebagaimana hadis Nabi: "Siapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya" (HR. Abu Dawud, no. 3074).

Jika ada perselisihan terkait peralihan hak atas tanah, Islam menganjurkan penyelesaian melalui musyawarah atau peradilan yang adil. Hakim bertugas memastikan tidak ada pihak yang dirugikan dan segala keputusan berlandaskan hukum syariat.

Ayat-Ayat Al-Qur'an yang Mengatur Peralihan Hak Atas Tanah diantaranya :

a. Surah Al-Baqarah (2:188) :

تَعْلَمُونَ وَأَنْتُمْ بِالْإِيمِ النَّاسِ أَمْوَالٍ مِّنْ قَرِيبًا لِّتَأْكُلُوا أَلْحَامَ إِلَىٰ بِهَا وَتُدُلُّوا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا وَلَا

"Dan janganlah kamu memakan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui." Ayat ini menekankan

larangan mengambil hak milik orang lain secara tidak sah dan pentingnya keadilan dalam transaksi.

b. Surah Al-A'raf (7:128) :

لِّلْمُتَّقِينَ وَالْعَاقِبَةُ ۖ عِبَادَةٌ مِّنْ يَّشَاءُ مَنْ يُورِثُهَا لِلَّهِ الْأَرْضَ إِنَّ ۖ وَأَصْبِرُوا بِاللَّهِ اسْتَعِينُوا لِقَوْمِهِ مُوسَى قَالَ

“*Sesungguhnya bumi ini milik Allah; Dia mewariskannya kepada siapa yang Dia kehendaki di antara hamba-hamba-Nya...*” Ayat ini menunjukkan bahwa tanah adalah amanah dari Allah SWT dan manusia hanya sebagai pengelolanya.

c. Surah Al-Baqarah (2:205) :

الْفَسَادَ يُحِبُّ لَا وَاللَّهِ ۖ وَالنَّسْلَ الْحَرَّتَ وَيُهْلِكُ فِيهَا لِيُفْسِدَ الْأَرْضَ فِي سَعَى تَوَلَّى وَإِذَا

“*Dan apabila ia berpaling (dari kamu), ia berusaha di bumi untuk mengadakan kerusakan padanya dan merusak tanam-tanaman dan binatang ternak, dan Allah tidak menyukai kerusakan.*” Ayat ini mengajarkan bahwa tanah harus dimanfaatkan untuk kebaikan, bukan dirusak atau dibiarkan terlantar.

d. Surah An-Nisa (4:7)

أَوْ مِنْهُ قَلَّ مِمَّا وَالْأَقْرَبُونَ الْوَالِدَانَ تَرَكَ مِمَّا نَصِيبٍ لِلرِّجَالِ
مَّفْرُوضًا نَصِيبًا ۖ كَثُرَ

“*Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu bapak dan kerabatnya, dan bagi perempuan ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu bapak dan kerabatnya...*” Ayat ini menegaskan bahwa tanah sebagai bagian dari harta warisan harus dibagi sesuai ketentuan syariat.

Pendekatan Islam tentang peralihan hak atas tanah didasarkan pada keadilan, kepastian hukum, dan pemanfaatan yang bermanfaat. Islam memberikan panduan jelas melalui Al-Qur'an, hadis, dan fatwa ulama untuk memastikan bahwa hak-hak pihak terkait dihormati. Jika terjadi sengketa atau pemilik tanah tidak diketahui, Islam mengajarkan penyelesaian melalui musyawarah dan pengadilan yang adil. Islam mendorong agar tanah digunakan untuk kemaslahatan umum. Jika tanah dibiarkan tanpa pemanfaatan, ada ketentuan agar pihak yang mampu mengelola tanah tersebut dapat memanfaatkannya, dengan tetap menghormati hak pemilik sebelumnya.



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah ketika Pemilik yang Terdaftar dalam Sertipikat Tanah tidak Diketahui Keberadaanya

1. Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Tar

Putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Tar berfokus pada sengketa tanah yang melibatkan Mulyati sebagai Penggugat dan Musyarafah sebagai Tergugat. Sengketa ini bermula dari transaksi jual beli tanah yang berlangsung pada tanggal 24 Desember 1985, di mana Mulyati membeli tanah dengan luas 638 M2 di Jalan Simpang Amal, Desa Mamburungan, dari Musyarafah dengan harga Rp 1.500.000. Bukti transaksi tersebut berupa kwitansi pembayaran dan Sertifikat Hak Milik nomor 47 yang dikeluarkan pada tanggal 25 Maret 1982 atas nama Musyarafah. Namun, setelah transaksi tersebut, proses balik nama sertifikat tidak dilakukan. Baru pada tahun 2022, Penggugat berusaha untuk melakukan balik nama sertifikat, tetapi mengalami kesulitan karena keberadaan Tergugat tidak diketahui.

Dalam perjalanannya, Mulyati menghadapi kendala untuk menyelesaikan administrasi pertanahan terkait proses balik nama. Notaris/PPAT yang dihubungi Mulyati menyampaikan bahwa salah satu syarat untuk proses balik nama adalah kehadiran penjual atau pihak Tergugat. Setelah berbagai upaya untuk mencari Musyarafah tidak

membuahkan hasil, Penggugat disarankan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tarakan guna mendapatkan penetapan pengadilan yang nantinya dapat digunakan sebagai syarat balik nama di Badan Pertanahan.

Dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat mencakup empat poin penting. Pertama, Penggugat menyatakan bahwa telah terjadi jual beli yang sah antara dirinya dan Tergugat pada tahun 1985. Kedua, Penggugat telah melakukan pembayaran penuh untuk tanah tersebut. Ketiga, Penggugat tidak dapat menemukan keberadaan Tergugat untuk melanjutkan proses administrasi balik nama. Tindakan Tergugat yang tidak hadir dalam proses balik nama dan tidak memberitahukan keberadaannya dianggap merugikan Penggugat secara finansial dan administrasi.

Dalam proses pembuktian di pengadilan, Penggugat menghadirkan dua alat bukti utama. Pertama, bukti surat berupa kwitansi pembelian tanah yang tertanggal 24 Desember 1985 dan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 47. Kedua, bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat, yakni SUGIANTO dan HADI SANTOSO. Keduanya memberikan kesaksian yang mendukung klaim Penggugat. SUGIANTO, sebagai sekretaris RT di Kelurahan Mamburungan sejak 1985, mengonfirmasi bahwa ia mengetahui tanah yang dimiliki oleh Penggugat, dan ia pernah diminta menebas tanah tersebut sebanyak tiga kali pada tahun 1987. Ia juga mengetahui keberadaan dan batas-batas tanah yang dimiliki oleh Mulyati. Sementara itu, HADI SANTOSO, tetangga Musyarafah, mengonfirmasi

bahwa Tergugat tinggal sendiri dan ia mengenal Tergugat sejak tahun 1984, tetapi terakhir kali bertemu dengan Tergugat pada tahun 1986.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya menilai bahwa Musyarafah adalah pemilik awal tanah tersebut, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik nomor 47. Hakim juga menilai bahwa transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat terbukti sah berdasarkan bukti kwitansi yang disertakan oleh Penggugat. Keterangan saksi-saksi yang diajukan juga menguatkan bahwa tanah tersebut memang dimiliki oleh Mulyati setelah transaksi jual beli terjadi pada tahun 1985.

Namun, yang menjadi dasar penting dalam putusan ini adalah penilaian Majelis Hakim bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim mendasarkan keputusan ini pada Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum. Menurut hakim, tindakan Tergugat yang tidak melakukan balik nama sertifikat setelah menerima pembayaran penuh, serta tidak dapat ditemukan keberadaannya untuk melanjutkan proses tersebut, merupakan pelanggaran terhadap hak subjektif Penggugat. Hakim juga menilai bahwa tindakan Tergugat bertentangan dengan kewajiban hukumnya untuk membantu dalam proses administrasi balik nama sertifikat, yang merupakan bagian dari kewajiban penjual setelah transaksi jual beli tanah terjadi.

Majelis Hakim, setelah menimbang semua bukti dan keterangan yang ada, akhirnya memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat

seluruhnya. Putusan ini diambil secara verstek, mengingat Tergugat tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah. Berdasarkan Pasal 149 R.Bg., pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat karena telah dipanggil dengan sah. Dalam putusannya, Majelis Hakim menyatakan bahwa jual beli tanah antara Mulyati dan Musyarafah adalah sah. Hakim juga menegaskan bahwa tindakan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama sertifikat merupakan perbuatan melawan hukum. Selain itu, Majelis Hakim memberikan hak atau izin kepada Mulyati untuk melakukan balik nama sertifikat dari nama Musyarafah ke nama Mulyati. Akhirnya, pengadilan memerintahkan Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.405.000.

Dalam putusan ini dapat diambil beberapa poin yang dapat dipelajari kaitannya dengan hukum agraria dan perlindungan hak-hak pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah. Pertama, dari aspek prosedural, putusan yang diambil secara verstek sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ketidakhadiran Tergugat yang sah dipanggil memberikan landasan hukum bagi pengadilan untuk melanjutkan proses pemeriksaan dan memutus perkara. Ini menunjukkan bahwa proses hukum tetap dapat berjalan meskipun salah satu pihak tidak hadir, selama prosedur pemanggilan dilakukan sesuai ketentuan.

Kedua, dari aspek substansial, putusan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, baik bukti surat maupun kesaksian saksi. Majelis Hakim dengan cermat menilai kesesuaian antara Sertifikat Hak Milik dan kwitansi

pembelian tanah dengan lokasi fisik tanah yang dimaksud. Selain itu, saksi-saksi yang diajukan Penggugat memberikan keterangan yang mendukung bahwa Penggugat memang memiliki tanah tersebut dan telah mengelolanya sejak pembelian dilakukan.

Ketiga, dari aspek perlindungan hukum, putusan ini memberikan solusi konkret bagi pihak yang mengalami kesulitan dalam menyelesaikan administrasi pertanahan akibat keberadaan penjual yang tidak diketahui. Pengadilan dalam hal ini memberikan izin balik nama melalui putusan yang sah, yang kemudian dapat digunakan oleh Penggugat sebagai dasar hukum untuk melanjutkan proses administrasi pertanahan di Badan Pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa hukum memberikan perlindungan kepada pihak pembeli yang beritikad baik, meskipun terkendala oleh faktor-faktor di luar kendali mereka.

Keempat, dari aspek keadilan, putusan ini memberikan keadilan bagi Penggugat yang telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli, yakni melakukan pembayaran penuh. Pengadilan melindungi hak-hak pembeli dan memberikan kepastian hukum atas tanah yang telah dibeli melalui prosedur yang sah. Dengan putusan ini, Penggugat dapat melanjutkan proses administrasi yang sempat tertunda dan memperoleh kepastian mengenai status kepemilikan tanah yang telah dibeli.

Putusan ini juga memiliki implikasi yang signifikan bagi praktik hukum pertanahan di Indonesia. Pertama, putusan ini dapat menjadi preseden penting untuk kasus-kasus serupa, di mana pihak penjual tidak

dapat ditemukan atau tidak memenuhi kewajibannya setelah transaksi jual beli tanah dilakukan. Dengan adanya preseden ini, pengadilan di masa mendatang dapat merujuk pada putusan serupa untuk menyelesaikan sengketa-sengketa yang melibatkan situasi serupa. Kedua, putusan ini menunjukkan pentingnya peran pengadilan dalam memberikan kepastian hukum dalam konteks sengketa tanah, terutama ketika proses administratif terhambat oleh faktor-faktor eksternal seperti ketidakhadiran pihak penjual.

2. Prosedur Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dengan Pemilik Tidak Diketahui

Mekanisme pencarian pemilik tanah yang tidak diketahui keberadaannya menjadi persoalan yang sering muncul dalam peralihan hak atas tanah. Tanah adalah aset berharga, dan kepastian hukum terkait kepemilikannya merupakan hal. Tanpa kejelasan mengenai pemilik yang tercatat dalam sertifikat, peralihan hak atas tanah dapat menjadi problematis dan rawan sengketa. Ketidakjelasan keberadaan pemilik tanah ini dapat menghambat proses administrasi, termasuk jual beli, hibah, dan pengalihan hak lainnya. Oleh karena itu, mekanisme pencarian pemilik tanah yang tidak diketahui keberadaannya perlu dilakukan dengan hati-hati dan berdasarkan hukum yang berlaku.⁶³

⁶³ Rahmat Ramadhani, 2022, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah", *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Vol.3, No.1, hal. 45-50.

Mekanisme pencarian pemilik tanah yang tidak diketahui keberadaannya memiliki dasar hukum yang kuat, baik dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maupun dalam peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pendaftaran tanah. Beberapa Pasal ini mengatur tentang berbagai bentuk peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, dan peralihan hak lainnya. Pada hal pemilik tidak diketahui keberadaannya, proses peralihan hak atas tanah menjadi sulit karena diperlukan kehadiran pemilik atau pihak yang Pada peraturan ini, dijelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhak menolak untuk membuat akta peralihan hak jika sertifikat asli tidak dapat diserahkan atau jika sertifikat tersebut tidak sesuai dengan data yang tercatat di Kantor Pertanahan. Situasi ini sering terjadi jika pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya.⁶⁴

a. Verifikasi Data Awal

Tahap pertama dalam mekanisme pencarian pemilik adalah melakukan verifikasi data awal yang tercantum dalam sertifikat tanah. Sesuai dengan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat terkait data fisik dan yuridis dari tanah yang bersangkutan. Verifikasi ini meliputi pemeriksaan nama pemilik, alamat terakhir yang tercatat, nomor identitas (KTP atau paspor), serta riwayat kepemilikan tanah. Jika ada data yang tidak sesuai atau tidak lengkap, proses pencarian pemilik akan menjadi lebih rumit.

b. Penelusuran Administratif

⁶⁴ Zahra Jati Apritania, 2021, "Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak Sebagai Wali", *Jurnal Ilmu Hukum: Alethea* 4.2, hal. 115-130.

PP No. 24 Tahun 1997, pemohon dapat mengajukan permohonan informasi terkait riwayat kepemilikan tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan. Warkah tanah yang tersimpan Data kependudukan di tingkat kelurahan atau desa bisa menjadi sumber informasi yang penting. Pengecekan data domisili terakhir pemilik tanah dilakukan melalui data administratif yang tersedia di kantor kelurahan/desa. Instansi ini memegang data lengkap mengenai status kependudukan seseorang. Pengecekan status kependudukan pemilik tanah dapat dilakukan di sini, termasuk untuk memverifikasi apakah yang bersangkutan telah pindah, meninggal, atau masih aktif terdaftar dalam sistem kependudukan.

c. Pengumuman Publik

Setelah data administratif diverifikasi, tahap selanjutnya adalah melakukan pengumuman publik untuk mencari pemilik yang hilang. Prinsip publisitas dalam pendaftaran tanah dPengumuman di surat kabar nasional dan lokal merupakan metode umum digunakan. Sesuai dengan praktik umum, pengumuman iniPengumuman juga ditempel pada papan pengumuman Kantor PertaPengumuman juga dilakukan di kantor kelurahan atau desa tempat tanah tersebut berada. Informasi dapat disampaikan melalui forum-forum warga setempat untuk memperluas jangkauan pencarian.

d. Pelibatan Pihak Berwenang

Pihak berwenang seperti kepolisian juga dapat dilibatkan dalam pencarian Pengajuan permohonan pencarian orang kepada kepolisian

dapat diajukan, dan kepol. Jika pemilik tanah merupakan warga negara asing (WNA), pencarian bisa dilakukan melalui kedutaan besar negara yang bersangkutan. Kedutaan besar dapat membantu melalui jalur diplomatik dan sistem kependudukan yang ada di negara asal pemilik tanah.

Setiap tahapan pencarian pemilik harus didokumentasikan secara sistematis. Dokumentasi ini untuk membuktikan bahwa semua upaya pencarian telah dilakukan secara maksimal. Dokumentasi tersebut mencakup pencatatan kronologis dan pengumpulan bukti. Setiap upaya pencarian, termasuk tanggal dan waktu pelaksanaannya, instansi yang dihubungi, dan hasilnya, harus dicatat dengan jelas. Selain itu, bukti surat-menyurat dengan instansi terkait, salinan pengumuman di media massa, dokumentasi pengumuman di kantor pertanahan dan kelurahan, serta laporan dari kepolisian harus dikumpulkan dan disimpan dengan baik.⁶⁵

Jika semua upaya pencarian telah dilakukan namun pemilik tanah tetap tidak ditemukan, langkah selanjutnya adalah mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan penetapan status "tidak diketahui keberadaannya." Pada hal ini, Pasal 463 KUHPerdara mengatur mengenai keadaan tidak hadir atau afwezigheid. Pengajuan ini harus disertai dengan bukti kepemilikan tanah, dokumentasi lengkap upaya pencarian, keterangan dari instansi terkait, bukti pengumuman publik, serta saksi-saksi yang relevan.

⁶⁵ Gunsu Nurmansyah, 2024, "Analisis Peralihan Hak atas Tanah dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol.13, No.1, hal. 1-9.

Prosedur pengadilan dalam penanganan perkara peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya merupakan salah satu bagian dari hukum pertanahan di Indonesia. Kasus-kasus semacam ini sering muncul ketika pihak yang berhak atas tanah tidak dapat ditemukan atau tidak lagi diketahui keberadaannya, yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa kepemilikan.

Dasar hukum yang menjadi acuan dalam prosedur pengadilan ini terdiri dari berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) merupakan salah satu pedoman utama yang digunakan dalam mengatur aspek hukum terkait peralihan hak atas tanah, terutama dalam keadaan pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya. Dalam hal ini, Pasal 463 hingga Pasal 495 KUHPerdata mengatur tentang keadaan tidak hadir (*afwezigheid*) yang memungkinkan pengadilan untuk menetapkan seorang pemilik tanah sebagai orang yang "tidak diketahui keberadaannya" setelah upaya pencarian yang wajar telah dilakukan. Pasal ini memberikan landasan bagi pemohon untuk mengajukan permohonan kepada pengadilan agar mendapatkan penetapan status tersebut.

Selain itu, Pasal 1320 KUHPerdata mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk dalam konteks peralihan hak atas tanah. Syarat-syarat ini meliputi kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan para pihak, objek perjanjian yang jelas, dan sebab yang halal. Namun, ketika salah satu pihak tidak diketahui keberadaannya, hal ini dapat mempengaruhi kesahihan

perjanjian. Dalam hal demikian, pengadilan berperan untuk memberikan penetapan yang sah atas peralihan hak atau tindakan lain yang berkaitan dengan tanah tersebut. Pasal 1338 KUHPerdara, yang mengatur asas *pacta sunt servanda* (setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya), juga relevan, terutama ketika muncul konflik antara pihak yang masih ada dan pihak yang tidak diketahui keberadaannya.⁶⁶

Pasal 118 HIR mengatur tentang kompetensi relatif pengadilan, yaitu pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut. Dalam kasus peralihan hak atas tanah, pengadilan negeri di wilayah hukum tempat tanah tersebut berada adalah pengadilan yang berwenang. Selanjutnya, Pasal 125 hingga Pasal 129 HIR mengatur tentang proses pemeriksaan perkara, mulai dari pemanggilan para pihak, pemeriksaan alat bukti, hingga penyampaian keterangan saksi. Dalam perkara peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya, pengadilan akan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan bahwa pemilik tanah benar-benar tidak dapat ditemukan.

Tahapan pertama dalam prosedur pengadilan ini adalah pengajuan permohonan atau gugatan oleh pihak yang berkepentingan. Pengajuan permohonan penetapan pengadilan umumnya diajukan ketika pihak yang bersangkutan ingin mendapatkan penetapan status "tidak diketahui keberadaannya" atas pemilik tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 463 KUHPerdara, di mana pemohon dapat mengajukan permohonan kepada

⁶⁶ Taufika Hidayati, 2022, "Analisa Yuridis Akta Jual Beli Sebagai Kekuatan Hukum terhadap Peralihan Hak atas Tanah", *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan*, Vol.1, No. 1, hal. 53-61.

pengadilan negeri setelah melakukan upaya pencarian yang wajar. Selain itu, SEMA No. 6 Tahun 1994 juga mengatur tentang penetapan pengadilan untuk perkara voluntair, yang artinya permohonan ini bersifat ex-parte, atau hanya melibatkan satu pihak.

Dalam situasi tertentu, pihak yang berkepentingan mungkin perlu mengajukan gugatan (*contentiosa*) jika terdapat pihak lain yang memiliki kepentingan atau ada sengketa mengenai peralihan hak atas tanah tersebut. Gugatan ini diajukan untuk mendapatkan putusan yang bersifat *condemnatoir*, di mana pengadilan memutuskan hak dan kewajiban para pihak berdasarkan bukti dan fakta yang terungkap dalam persidangan. Dalam proses ini, pengadilan akan memeriksa bukti-bukti secara lebih mendalam sesuai dengan ketentuan dalam HIR, termasuk pemeriksaan surat-surat, saksi-saksi, dan alat bukti lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR.⁶⁷

Tahapan pemeriksaan perkara ini dimulai dengan persiapan dokumen dan bukti oleh pihak yang berkepentingan. Sertipikat tanah asli, bukti-bukti upaya pencarian pemilik, dan dokumen pendukung lainnya harus disiapkan dan diajukan kepada pengadilan. Selanjutnya, pihak pemohon atau penggugat harus menyusun permohonan atau gugatan yang mencakup identitas pihak yang berkepentingan, dasar hukum dan fakta yang relevan (*posita*), serta hal yang dimohonkan (*petitum*). Setelah pendaftaran perkara dilakukan, panjar biaya perkara dibayarkan, dan kepaniteraan pengadilan akan menetapkan hakim yang menangani perkara serta menentukan hari sidang pertama.

⁶⁷ Mega Ningtyas Ayu, et al., 2023, "Cacat Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah", *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1, No.1, hal. 20-27.

Dalam hal pemilik tanah yang tidak diketahui keberadaannya, pemanggilan melalui media massa dapat dilakukan sesuai dengan Pasal 390 HIR. Pemanggilan ini dilakukan ketika alamat terakhir pemilik tidak diketahui, sehingga media massa digunakan sebagai sarana untuk mengumumkan pemanggilan tersebut. Selain itu, pemanggilan juga dapat dilakukan di tempat terakhir pemilik diketahui tinggal, untuk memastikan bahwa setiap upaya telah dilakukan guna memberitahukan pihak yang bersangkutan tentang proses hukum yang sedang berlangsung.

Selama pemeriksaan perkara, pengadilan akan mempertimbangkan berbagai aspek dalam membuat keputusannya. Hakim akan mempertimbangkan aspek yuridis, sosiologis, dan kepastian hukum untuk memastikan bahwa putusan yang diambil memberikan keadilan dan manfaat bagi semua pihak yang terlibat. Setelah pemeriksaan selesai, pengadilan akan mengeluarkan putusan atau penetapan yang menetapkan status pemilik tanah sebagai "tidak diketahui keberadaannya." Dalam beberapa kasus, pengadilan juga dapat menunjuk kurator untuk mengelola kepentingan pemilik tanah yang tidak diketahui keberadaannya, berdasarkan Pasal 463 KUHPerdara.⁶⁸

Setelah putusan atau penetapan pengadilan dikeluarkan, langkah berikutnya adalah melaksanakan putusan tersebut. Putusan pengadilan baru dapat dilaksanakan setelah berkekuatan hukum tetap, yang berarti bahwa pihak-pihak yang terlibat tidak mengajukan banding dalam jangka waktu

⁶⁸ I Suardana, Wayan, 2023, "Kajian Yuridis Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia", *Media Bina Ilmiah* 17.9, hal. 2281-2290.

yang ditentukan. Setelah itu, pihak yang berkepentingan dapat mengambil salinan resmi putusan pengadilan dan melanjutkan dengan tindakan hukum yang diizinkan, seperti mendaftarkan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat.

Pengawasan terhadap pelaksanaan putusan juga merupakan aspek dalam prosedur ini. Pengadilan akan melakukan pengawasan terhadap kurator yang ditunjuk untuk memastikan bahwa tugas-tugas yang diberikan dilaksanakan dengan baik. Selain itu, Kantor Pertanahan juga berperan dalam mencatat setiap perubahan atau peralihan hak atas tanah dalam buku tanah yang ada di kantor tersebut. Pengawasan ini bertujuan untuk memastikan bahwa semua proses yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum bagi pemilik asal tanah yang tidak diketahui keberadaannya juga menjadi perhatian dalam prosedur ini. Meskipun pemilik tidak dapat ditemukan, hak-hak mereka tetap dilindungi oleh hukum. Pengadilan dan pihak-pihak yang berkepentingan harus memastikan bahwa setiap langkah yang diambil, termasuk pengumuman publik dan proses hukum lainnya, dilakukan secara transparan dan dengan jangka waktu yang wajar. Hal ini bertujuan untuk memberikan kesempatan bagi pemilik asal atau ahli warisnya untuk muncul dan mengajukan klaim mereka jika mereka masih ada.⁶⁹

⁶⁹ Dara Rezeki Sri, dan Adawiyah Nasution, 2023, "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Kantor Pertanahan Kota Medan", *Mediation: Journal Of Law*, hal. 20-30.

Di sisi lain, perlindungan juga diberikan kepada pihak ketiga yang beritikad baik, seperti pembeli tanah atau pihak yang ingin melakukan peralihan hak. Penetapan pengadilan memberikan kepastian hukum bagi mereka, sehingga mereka dapat melanjutkan tindakan hukum yang sah terkait tanah tersebut tanpa khawatir akan adanya sengketa di kemudian hari.

Namun, prosedur pengadilan ini tidak lepas dari tantangan, seperti kompleksitas prosedur yang memakan waktu dan biaya, serta ketidakpastian hasil akhir. Dalam beberapa kasus, pemilik tanah yang tidak diketahui keberadaannya mungkin muncul kembali setelah putusan pengadilan dikeluarkan, atau pihak ketiga yang merasa dirugikan mungkin mengajukan gugatan baru. Untuk mengatasi tantangan ini, diperlukan penyederhanaan prosedur, koordinasi yang lebih baik antara instansi terkait, serta penguatan kepastian hukum melalui sistem informasi yang komprehensif dan mekanisme pengawasan yang efektif.

Penetapan pengadilan merupakan salah satu instrumen hukum yang memiliki peranan signifikan dalam proses peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya. Dalam hal ini, penetapan pengadilan berfungsi memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pihak yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Proses peralihan hak atas tanah tanpa adanya kehadiran pemilik memerlukan penetapan pengadilan, yang diatur dalam berbagai peraturan hukum yang berlaku di Indonesia, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), HIR (Herzien Inlandsch Reglement), serta peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan

dengan peralihan hak dan pendaftaran tanah. Dalam uraian ini, akan dijelaskan prosedur dan implikasi dari penetapan pengadilan dalam konteks peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya, serta berbagai pasal hukum yang relevan.

Penetapan pengadilan dalam kasus peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya pada dasarnya didasarkan pada beberapa ketentuan hukum. Pasal 463 hingga 495 KUHPerdara mengatur tentang keadaan tidak hadir (*afwezigheid*) seseorang, termasuk pemilik tanah yang hilang atau tidak diketahui keberadaannya. Ketentuan ini memberikan dasar hukum bagi pengajuan permohonan penetapan pengadilan terkait status ketidakhadiran pemilik tanah. Penetapan pengadilan juga diatur dalam Pasal 236 hingga 239 HIR, yang mengatur mengenai prosedur dan mekanisme penetapan pengadilan dalam perkara voluntair atau perkara yang tidak bersifat sengketa (*non-contentious*).⁷⁰

Selain itu, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juga menjadi dasar hukum dalam proses penetapan pengadilan, di mana pengadilan memiliki wewenang untuk memberikan keputusan yang berkekuatan hukum tetap dalam penetapan status hukum tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya. SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No. 6 Tahun 1994 juga memberikan pedoman mengenai tata cara pengajuan dan penyelesaian perkara voluntair, termasuk perkara yang berkaitan dengan penetapan status tanah.

⁷⁰ Rahmat Ramadhani, 2021, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah untuk Mendapatkan Kepastian Hukum terhadap Hak atas Tanah", *Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2.1, hal. 31-40.

Pasal 19 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) jo. PP No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah juga mengatur tentang kewajiban pendaftaran tanah, termasuk tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya. Pendaftaran tanah yang dilakukan melalui penetapan pengadilan ini untuk memberikan kepastian hukum dan kejelasan status hak atas tanah bagi pihak yang berkepentingan. Selain itu, terdapat juga peraturan Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mengatur prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada penetapan pengadilan.

Karakteristik dari penetapan pengadilan dalam konteks ini memiliki sifat *declaratoir*, di mana penetapan tersebut hanya menyatakan status hukum tertentu tanpa menyelesaikan sengketa antara para pihak. Penetapan ini bersifat *ex-parte*, artinya hanya diajukan oleh satu pihak, dan tidak melibatkan pihak lain dalam prosesnya. Sifat penetapan pengadilan yang *declaratoir* ini juga berarti bahwa penetapan tersebut tidak mengandung unsur gugatan atau perselisihan, melainkan hanya menetapkan status hukum, seperti status ketidakhadiran pemilik tanah dan akibat hukum yang timbul dari ketidakhadiran tersebut.⁷¹

Penetapan pengadilan juga bersifat final dan mengikat, yang berarti setelah penetapan dikeluarkan, ia berkekuatan hukum tetap dan tidak dapat diganggu gugat, kecuali ada bukti baru yang signifikan. Penetapan ini juga mengikat tidak hanya bagi para pihak yang berkepentingan, tetapi juga bagi

⁷¹ Retno Setyowati Kus, 2020, "Pembatalan Transaksi Hak atas Tanah oleh Penjual dengan Alasan Belum Lunas", *Binamulia Hukum* 9.1, hal. 57-66.

instansi terkait seperti Kantor Pertanahan yang bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan penetapan tersebut.

Ruang lingkup dari penetapan pengadilan mencakup dua aspek utama, yaitu aspek material dan aspek formal. Aspek material meliputi penetapan status ketidakhadiran pemilik tanah, pengelolaan hak dan kewajiban atas tanah tersebut, serta kewenangan untuk melakukan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan tanah tersebut. Sementara itu, aspek formal mencakup prosedur peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mekanisme pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, serta pengawasan pelaksanaan peralihan hak tersebut oleh instansi terkait.

Dalam substansi penetapan pengadilan, terdapat beberapa unsur yang harus dipertimbangkan oleh hakim dalam memberikan penetapan. Pertimbangan hukum atau *ratio decidendi* yang menjadi dasar penetapan meliputi aspek yuridis, administratif, dan sosiologis. Dari aspek yuridis, hakim harus merujuk pada dasar-dasar hukum yang berlaku, seperti KUHPerdara, HIR, UUPA, serta peraturan-peraturan lainnya. Hakim juga harus melakukan analisis terhadap fakta-fakta hukum yang ada, serta menerapkan ketentuan hukum yang relevan dengan kasus yang sedang ditangani.

Dari aspek administratif, kelengkapan dokumen dan prosedur yang telah ditempuh oleh pihak yang mengajukan permohonan penetapan harus diperiksa dengan teliti. Dokumen-dokumen seperti bukti kepemilikan tanah,

bukti upaya pencarian pemilik, serta dokumen pendukung lainnya harus diverifikasi kebenarannya. Dari aspek sosiologis, hakim juga harus mempertimbangkan kepentingan para pihak yang berkepentingan terhadap tanah tersebut, dampak sosial yang mungkin timbul dari penetapan, serta kemanfaatan umum yang dapat diperoleh dari peralihan hak atas tanah tersebut.⁷²

Amar penetapan pengadilan biasanya mencakup beberapa hal penting, seperti pernyataan status ketidakhadiran pemilik tanah, jangka waktu ketidakhadiran tersebut, serta akibat hukum yang timbul dari ketidakhadiran tersebut. Amar penetapan juga dapat mencakup penunjukan wewenang, misalnya penunjukan pengelola kepentingan atau kurator untuk mengelola hak-hak atas tanah tersebut, jika diperlukan. Selain itu, amar penetapan juga dapat memerintahkan tindakan hukum tertentu, seperti prosedur peralihan hak atas tanah, pendaftaran hak di Kantor Pertanahan, serta pengawasan pelaksanaan peralihan hak tersebut.

Setelah penetapan pengadilan dikeluarkan, langkah selanjutnya adalah implementasi dari penetapan tersebut. Di pengadilan, penetapan dicatat dalam register perkara dan salinan resmi dari penetapan tersebut dapat diambil oleh pihak yang berkepentingan. Di Kantor Pertanahan, penetapan tersebut harus dicatat dalam buku tanah, data pendaftaran tanah diubah sesuai dengan penetapan pengadilan, dan jika diperlukan, sertipikat baru dapat diterbitkan.

⁷² Geni Marfizola, Kurnia Warman, dan Hengki Andora, 2020, "Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Para Pihak Meninggal Dunia di Kabupaten Pesisir Selatan", *Soumatera Law Review*, Vol. 3, No.1, hal. 1-17.

Pelaksanaan penetapan pengadilan juga melibatkan tindakan administratif, seperti pengumuman penetapan di media massa atau melalui pengumuman publik, serta koordinasi dengan instansi terkait untuk memastikan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Akibat hukum dari penetapan pengadilan terhadap status tanah sangat signifikan, terutama dalam hal memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah tersebut. Status tanah yang sebelumnya tidak jelas karena pemiliknya tidak diketahui keberadaannya menjadi jelas setelah penetapan pengadilan dikeluarkan. Dengan adanya kepastian hukum tersebut, hak dan kewajiban atas tanah dapat dialihkan dengan prosedur yang sah sesuai dengan ketentuan hukum. Selain itu, penetapan pengadilan juga mengatur tentang pembatasan-pembatasan tertentu yang harus dipatuhi dalam proses peralihan hak atas tanah.

Terhadap para pihak yang berkepentingan, penetapan pengadilan juga memberikan perlindungan hukum. Pemilik asal tanah, meskipun tidak diketahui keberadaannya, tetap memiliki hak-hak yang dilindungi oleh hukum. Jika suatu saat pemilik tersebut muncul kembali, terdapat mekanisme pemulihan hak yang dapat ditempuh, serta kompensasi yang mungkin dapat diberikan. Bagi pihak yang berkepentingan terhadap tanah tersebut, penetapan pengadilan memberikan hak dan kewajiban yang jelas, serta

tanggung jawab untuk melaksanakan peralihan hak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.⁷³

Pengawasan terhadap pelaksanaan penetapan pengadilan dilakukan oleh dua pihak, yaitu pengadilan dan Kantor Pertanahan. Pengadilan bertanggung jawab untuk menerima laporan pelaksanaan penetapan, melakukan evaluasi berkala, serta mengambil tindakan koreksi jika terdapat pelanggaran atau kesalahan dalam pelaksanaan penetapan. Kantor Pertanahan juga melakukan monitoring terhadap pelaksanaan peralihan hak, termasuk melalui audit pelaksanaan dan pelaporan berkala mengenai perubahan status tanah.

Untuk memastikan bahwa penetapan pengadilan dilaksanakan dengan benar, mekanisme perlindungan hukum juga diterapkan. Secara preventif, prosedur yang ketat, verifikasi berlapis, dan dokumentasi yang lengkap dilakukan untuk mencegah terjadinya penyimpangan. Secara represif, terdapat mekanisme keberatan bagi pihak yang merasa dirugikan oleh penetapan tersebut, serta upaya hukum lain yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul.

3. Mekanisme Pengumuman dan Pencarian Pemilik yang Tidak Diketahui

Kewajiban dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris dalam peralihan hak atas tanah, khususnya dalam kasus di mana pemilik yang terdaftar tidak diketahui keberadaannya, diatur secara ketat dalam peraturan perundang-undangan Indonesia. Peran mereka tidak hanya sebagai pihak yang menyusun dokumen hukum, tetapi juga sebagai penjaga

⁷³ Alusianto Hamonangan, et al., 2021, "Peranan Kurator terhadap Kepailitan Perseroan Terbatas", *Pkm Maju Uda* 2.1, hal. 20-34.

kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan yang melibatkan pihak-pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah. Sesuai dengan peraturan yang ada, PPAT dan Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan setiap langkah dalam proses tersebut dilakukan dengan benar dan sesuai prosedur.

Dalam konteks ini, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan utama yang menekankan pentingnya prosedur yang tepat dalam setiap peralihan hak atas tanah. Pasal 26 UUPA secara eksplisit menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan dengan prosedur yang sah guna menjamin kepastian hukum. Salah satu wujud nyata dari prinsip ini adalah kewajiban PPAT untuk membuat akta otentik yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah. Akta ini menjadi dasar yang kuat bagi proses pendaftaran hak atas tanah, yang kemudian diperjelas lagi dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal tersebut, ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki wewenang.⁷⁴

Namun, dalam kasus di mana pemilik tanah yang terdaftar tidak diketahui keberadaannya, muncul tantangan khusus bagi PPAT dan Notaris dalam menjalankan tugas mereka. Pada kondisi seperti ini, PPAT dan Notaris diharuskan untuk menjalankan prosedur pencarian dan pengumuman sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 61 ayat

⁷⁴ Prayogo Hindrawan, et al., 2023, "Tanggung Jawab Kurator dalam Menerapkan Asas Pari Passu Prorata Parte dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit", *Locus Journal Of Academic Literature Review*, hal. 720-732.

(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur secara jelas bahwa dalam hal keberadaan pemilik tanah tidak diketahui, pengumuman dapat dilakukan melalui Kantor Pertanahan dan kantor kepala desa atau kelurahan. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya mekanisme pencarian dan pengumuman sebagai upaya untuk menemukan keberadaan pemilik atau ahli waris yang sah sebelum proses peralihan hak dapat dilanjutkan.

Pencarian administratif merupakan langkah awal dalam memastikan legalitas kepemilikan tanah. Sesuai dengan Pasal 131 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pemeriksaan ini mencakup penelitian terhadap kelengkapan dan kebenaran formal berkas permohonan, termasuk pemeriksaan terhadap sertifikat tanah, buku tanah, dan arsip-arsip lainnya di Kantor Pertanahan. Langkah ini berguna untuk memastikan bahwa tidak ada cacat administratif yang dapat menggagalkan proses peralihan hak tanah tersebut.⁷⁵

Penelusuran data kependudukan juga merupakan aspek dari proses pencarian pemilik yang tidak diketahui keberadaannya. Merujuk pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013, instansi pemerintah memiliki akses terhadap data kependudukan untuk kepentingan pelayanan publik. Pasal 58 undang-undang ini mengatur bahwa data kependudukan dapat digunakan untuk

⁷⁵ Amanda Raissa, Avira Rizkiana Yuniar, dan Anita Gladina Ayu Nurhayati, 2020, "Kelemahan Kurator dalam Pemberesan Harta Pailit", *Jurnal Hukum Magnum Opus* 3.2, hal. 457-598.

berbagai keperluan, termasuk dalam proses pencarian pemilik tanah. PPAT atau Notaris dapat menggunakan data ini untuk membantu dalam pencarian pemilik atau ahli waris yang mungkin terdaftar dalam basis data kependudukan.

Apabila pencarian administratif tidak memberikan hasil yang memadai, langkah selanjutnya adalah pencarian fisik ke lokasi tanah yang tercantum dalam dokumen. Hal ini sejalan dengan Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang mengatur bahwa setiap perubahan yang terjadi pada tanah, baik fisik maupun administratif, harus dicatat secara berkala oleh Kantor Pertanahan. Dalam hal ini, PPAT dan Notaris sering kali harus bekerja sama dengan perangkat desa atau kelurahan untuk melakukan verifikasi lapangan. Pasal 39 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menekankan pentingnya kolaborasi antara PPAT, Notaris, dan pemerintah setempat dalam memastikan kebenaran informasi yang terdapat dalam dokumen pendaftaran tanah.⁷⁶

Jika semua upaya pencarian tidak membuahkan hasil, maka pengumuman melalui media massa menjadi langkah berikutnya yang harus dilakukan. Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan pengumuman melalui surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Pengumuman ini harus dilakukan minimal dua kali dengan interval 30 hari. Tujuannya adalah untuk memberikan kesempatan kepada

⁷⁶ Muhammad Prawira Syeisar Nanda, 2021, "Pertanggungjawaban Kurator Karena Menyebabkan Timbulnya Kerugian dalam Pemberesan Harta Pailit", *Dinamika*, Vol.5, No.27, hal. 662-678.

masyarakat atau pihak yang berkepentingan untuk mengajukan klaim atau keberatan terhadap peralihan hak yang akan dilakukan. Ketentuan mengenai pengumuman ini juga diperjelas dalam Pasal 86 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menjelaskan bahwa pengumuman juga dapat dilakukan di Kantor Pertanahan, kantor desa/kelurahan, dan tempat-tempat strategis lainnya.

Pengumuman harus mencakup informasi yang lengkap tentang tanah yang akan dialihkan, termasuk identitas pemilik terakhir yang terdaftar, data fisik tanah, nomor sertipikat, serta batas waktu untuk mengajukan keberatan. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang menekankan bahwa informasi yang akurat dan transparan harus disampaikan kepada publik guna mencegah potensi sengketa di kemudian hari. Selain itu, ketentuan mengenai pengumuman ini juga memberi kepastian bahwa proses peralihan hak tidak akan dilakukan secara sepihak tanpa ada kesempatan bagi pihak lain untuk mengajukan klaim.

Penggunaan media online dalam proses pengumuman memang belum secara spesifik diatur dalam undang-undang, tetapi seiring dengan perkembangan teknologi, penggunaan media digital telah mulai diterapkan di berbagai daerah sebagai pelengkap dari pengumuman konvensional. Meskipun demikian, prosedur pengumuman melalui media cetak tetap

menjadi standar yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁷⁷

Jika setelah masa pengumuman tidak ada tanggapan dari pihak manapun, maka peralihan hak dapat dilanjutkan dengan pengajuan permohonan penetapan pengadilan. Penetapan ini menjadi dasar hukum bagi PPAT atau Notaris untuk melanjutkan proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah. Hal ini yang menyatakan bahwa jika tidak ada keberatan yang diajukan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, proses peralihan hak dapat dilanjutkan.

Namun, jika ada keberatan yang diajukan selama masa pengumuman, maka harus dilakukan verifikasi lebih lanjut dan penyelesaian sengketa sesuai dengan prosedur yang berlaku. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa proses penyelesaian sengketa harus dilakukan secara adil dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Mediasi menjadi salah satu cara penyelesaian sengketa yang sering kali digunakan dalam kasus-kasus pertanahan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Selama proses ini, tanggung jawab PPAT dan Notaris sangat jelas. Mereka harus memastikan bahwa semua langkah telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, serta melindungi kepentingan hukum semua pihak yang terlibat. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

⁷⁷ Sandy Mahardika Putra, 2020, "Pertanggungjawaban Kurator Karena Menyebabkan Timbulnya Kerugian dalam Pemberesan Harta Pailit Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban dan Pembayaran Utang".

1997 memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak yang terdaftar, sementara Pasal 45 peraturan yang sama memberikan perlindungan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan selama masa pengumuman.

Sebagai upaya untuk memodernisasi sistem pendaftaran tanah di Indonesia, penggunaan teknologi elektronik dalam proses ini diatur dalam Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Penggunaan teknologi ini memungkinkan pendaftaran tanah dan pengumuman dilakukan secara lebih efisien dan transparan. Langkah ini diperkuat dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Informasi Pertanahan secara Elektronik, yang mendorong digitalisasi dalam proses pendaftaran tanah.⁷⁸

Dengan demikian, peran PPAT dan Notaris dalam peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya mencakup tanggung jawab yang luas, mulai dari pemeriksaan dokumen administratif, pencarian fisik, hingga pengumuman kepada publik. Keseluruhan proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap peralihan hak dilakukan secara sah dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

4. Perlindungan Hukum Para Pihak

Landasan konstitusional mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik asal tanah dapat ditemukan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945,

⁷⁸ Ibnu Sahrul Ibrahim, Tofik Yanuar Candra, dan Roni Pandiangan, 2024, "Pertanggung Jawaban Pidana Kurator Pelaku Penggunaan Surat Palsu dalam Pengurusan Harta Pailit", *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*, Vol.3, No.5, hal. 2381-2389.

yang menjamin setiap orang atas kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Pasal ini menegaskan bahwa kepastian hukum merupakan hak fundamental yang harus diberikan kepada setiap warga negara, termasuk dalam hal kepemilikan tanah. Perlindungan hak milik juga ditegaskan dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, yang menyatakan bahwa hak milik pribadi tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh pihak mana pun. Perlindungan ini untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dialihkan atau dikuasai oleh pihak lain tanpa proses yang sah.⁷⁹

Selain landasan konstitusional, perlindungan hukum terhadap pemilik asal tanah juga diatur dalam beberapa undang-undang, salah satunya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Dalam Pasal 19 UUPA disebutkan bahwa pemerintah berkewajiban menjamin kepastian hukum atas tanah melalui pendaftaran tanah. Pasal ini menegaskan bahwa salah satu bentuk perlindungan terhadap pemilik tanah adalah melalui sistem pendaftaran tanah yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, Pasal 26 UUPA mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, di mana setiap peralihan hak harus dilakukan dengan cara yang sah dan tidak boleh merugikan pemilik asal. Pasal 41 UUPA juga menyebutkan tentang pentingnya perlindungan hak atas tanah bagi pemilik asal, termasuk dalam hal pemilik tidak diketahui keberadaannya.

Ketentuan mengenai keadaan tidak hadir atau hilangnya pemilik tanah juga diatur dalam KUHPerdara. Pasal 463 hingga 495 KUHPerdara

⁷⁹ Albert Davidson, 2022, "Tindakan Kurator terhadap Harta Debitur Pailit di Tinjau dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang", Jurnal Hukum Indonesia, hal. 121.

memberikan pedoman tentang bagaimana status hukum seseorang yang tidak diketahui keberadaannya dapat ditetapkan melalui penetapan pengadilan. Penetapan ini berfungsi untuk melindungi hak-hak pemilik yang tidak hadir dan memastikan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan prosedur yang sah. Selain itu, Pasal 1320 KUHPerdara mengatur syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli tanah. Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan dari para pihak yang berwenang, yang dalam hal ini termasuk pemilik tanah yang sah. Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, setiap perjanjian peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan memperhatikan hak-hak pemilik asal.⁸⁰

Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah juga memberikan dasar hukum yang kuat mengenai perlindungan hak atas tanah. PP No. 18 Tahun 2024 mengatur bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kekuatan pembuktian yang kuat mengenai status kepemilikan tanah, selama tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan dalam jangka waktu yang ditentukan. Pasal 94 Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan hak mengatur Hak guna bangunan dan hak pakai yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, yang

⁸⁰ Duarjon Simalango, Marzuki Marzuki, dan Mukidi Mukidi, 2023, "Pertanggungjawaban Pidana oleh Kurator atas Tindakannya yang Merugikan Bundel Pailit (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2081/Pid, B/2011/Pn, Jkt, Pst)", *Jurnal Ilmiah Metadata* 5.3, hal. 126-138.

digunakan dan dimanfaatkan untuk rumah tinggal termasuk rumah toko dan rumah kantor, dapat diberikan hak milik atas permohonan pemegang hak.

Perlindungan hukum terhadap pemilik asal tanah dapat dibagi menjadi dua bentuk utama, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya peralihan hak yang tidak sah atau merugikan pemilik asal tanah. Salah satu bentuk perlindungan preventif adalah melalui sistem pendaftaran tanah yang teliti dan akurat. Pendaftaran tanah ini harus dilakukan dengan memverifikasi identitas pemilik, memeriksa riwayat kepemilikan tanah, serta memastikan bahwa semua dokumen yang terkait dengan tanah tersebut sah dan valid. Selain itu, pengumuman mengenai status tanah juga harus dilakukan secara terbuka melalui media massa dan pengumuman publik lainnya, agar pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengetahui status tanah tersebut.⁸¹

Prosedur pengamanan juga menjadi bagian dari perlindungan preventif terhadap pemilik asal tanah. Tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya harus dicatat dalam buku tanah yang disimpan dengan aman oleh instansi yang berwenang. Sistem informasi pertanahan yang terpadu juga diperlukan untuk memudahkan akses informasi mengenai status tanah dan mencegah terjadinya peralihan hak yang tidak sah. Mekanisme notifikasi melalui pengumuman publik dan pemberitahuan resmi kepada pihak-pihak yang berkepentingan juga menjadi bagian dari perlindungan preventif ini.

⁸¹ Rachmat Ihya, 2023, "Kewenangan Kurator dalam dalam Pengurusan dan Pembersihan Harta Pailit", *Syariah: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1, No.1, hal. 71-83.

Sementara itu, perlindungan represif diberikan kepada pemilik asal tanah jika peralihan hak telah dilakukan tanpa persetujuan atau sepengetahuan mereka. Dalam hal ini, pemilik asal tanah berhak untuk mengajukan keberatan atau gugatan atas peralihan hak tersebut. Mereka juga berhak memperoleh kompensasi atas kerugian yang timbul akibat peralihan hak yang tidak sah. Salah satu bentuk perlindungan represif lainnya adalah mekanisme pemulihan, di mana peralihan hak yang dilakukan secara tidak sah dapat dibatalkan, dan status tanah dikembalikan seperti semula. Pemilik asal tanah juga berhak atas ganti rugi jika peralihan hak tersebut telah menimbulkan kerugian finansial.

Dalam aspek administrasi, perlindungan hukum terhadap pemilik asal tanah diwujudkan melalui pendaftaran tanah yang cermat dan sistem dokumentasi yang memadai. Setiap pendaftaran tanah harus dilakukan dengan verifikasi identitas pemilik dan pemeriksaan dokumen yang akurat. Dokumen-dokumen yang terkait dengan status kepemilikan tanah harus disimpan dengan aman dan dipelihara dengan baik oleh instansi yang berwenang, agar dapat diakses oleh pihak-pihak yang berkepentingan ketika diperlukan.⁸²

Perlindungan yuridis juga diberikan dalam bentuk kepastian hukum atas status kepemilikan tanah. Pemilik asal tanah memiliki hak untuk mendapat pengakuan atas status kepemilikannya, termasuk batas-batas hak yang mereka miliki atas tanah tersebut. Jaminan hak pemilik asal juga mencakup hak untuk

⁸² Rumelda Silalahi, dan Onan Purba, 2020, "Peran dan Wewenang Kurator dalam Kepailitan Perseroan Terbatas", *Jurnal Retentum*, No.2, Vol.2, hal. 84-95.

mendapat informasi yang jelas mengenai status tanah, hak untuk membela kepentingan mereka dalam proses peralihan hak, serta hak untuk memperoleh kompensasi jika hak mereka dirugikan.

Mekanisme perlindungan hukum terhadap pemilik asal tanah melibatkan beberapa tahapan penting, mulai dari tahap pra-peralihan hingga tahap peralihan. Pada tahap pra-peralihan, verifikasi menyeluruh harus dilakukan terhadap identitas pemilik asal, riwayat tanah, serta status hukum tanah tersebut. Pengumuman publik mengenai status tanah juga harus dilakukan secara terbuka, baik melalui media massa, papan pengumuman, maupun sistem informasi elektronik yang dapat diakses oleh masyarakat luas.

Pada tahap peralihan, prosedur yang ketat harus diterapkan untuk memastikan bahwa peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penetapan pengadilan mungkin diperlukan untuk menetapkan status tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya. Verifikasi berkala dan dokumentasi yang lengkap juga menjadi bagian dari proses ini, untuk memastikan bahwa tidak ada kekeliruan atau penyimpangan dalam proses peralihan hak.⁸³

Jaminan hak pemilik asal tanah mencakup hak substantif dan hak prosedural. Hak substantif meliputi hak kepemilikan yang diakui secara sah oleh hukum, termasuk hak untuk melindungi kepentingan mereka atas tanah tersebut dan hak untuk memperoleh kompensasi jika hak mereka dirugikan.

⁸³ Patar Sitinjak Bronson, Mukidi Mukidi, dan Adil Akhyar, 2022, "Analisis Kewenangan Kurator dalam Penyelesaian Utang Debitur terhadap Kreditur Akibat Kepailitan Perspektif Undang-Undang No, 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Mahkamah Agung No, 1021/K/Pdt, Sus-Pailit/2018)", *Jurnal Ilmiah Metadata*, Vol.1, No.4, hal. 251-271.

Selain itu, pemilik asal juga memiliki hak ekonomis, seperti hak atas nilai tanah dan hasil pengelolaan tanah tersebut, serta hak untuk menerima ganti rugi jika peralihan hak yang tidak sah menyebabkan kerugian finansial.

Hak prosedural pemilik asal tanah mencakup hak untuk mendapatkan informasi yang transparan mengenai status tanah dan prosedur peralihan hak. Pemilik asal juga berhak untuk membela kepentingan mereka, termasuk mengajukan keberatan atau gugatan jika terjadi pelanggaran terhadap hak-hak mereka. Hak untuk mendapat pendampingan hukum dan hak untuk memperoleh putusan yang adil juga merupakan bagian dari jaminan perlindungan hukum bagi pemilik asal tanah.⁸⁴

Perlindungan hukum terhadap pihak berkepentingan dalam peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahu keberadaannya merupakan isu dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Pihak berkepentingan yang dimaksud bisa mencakup berbagai entitas, seperti calon pembeli, pemegang hak tanggungan, penyewa, ahli waris, atau pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan hukum terkait dengan tanah tersebut. Keberadaan pihak berkepentingan ini menuntut adanya jaminan hukum yang melindungi kepentingan mereka, baik secara administratif maupun yuridis, sehingga peralihan hak atas tanah dapat berjalan secara adil dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kepastian hukum bagi pihak berkepentingan harus dijamin oleh berbagai instrumen hukum yang berlaku di Indonesia, baik

⁸⁴ Meriyanti Mesak, Sufiarina Sufiarina, dan Eny Jaya, 2024, "Tanggung Jawab atas Kelalaian Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit Studi Putusan Ma No, 110 Pk/Pdt, Sus-Pailit/2018", *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, Vol. 2, No.5, hal. 35-45.

yang bersifat konstitusional maupun undang-undang khusus yang terkait dengan masalah agraria dan pertanahan.

Landasan konstitusional terkait perlindungan hukum pihak berkepentingan diatur dalam beberapa pasal UUD 1945. Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 secara jelas menjamin setiap warga negara untuk mendapatkan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Pasal ini menegaskan bahwa kepastian hukum adalah hak dasar yang tidak hanya berlaku bagi pemilik tanah tetapi juga bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut. Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 melanjutkan jaminan ini dengan memberikan perlindungan terhadap hak milik yang dimiliki oleh individu, yang tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh pihak lain. Bagi pihak berkepentingan, kepastian bahwa hak-hak mereka dilindungi oleh konstitusi menjadi landasan dalam menyelesaikan sengketa atau konflik terkait peralihan hak atas tanah.⁸⁵

Selain jaminan konstitusional, perlindungan hukum terhadap pihak berkepentingan dalam peralihan hak atas tanah juga diatur dalam beberapa undang-undang, salah satunya adalah KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan bahwa sahnya suatu perjanjian, termasuk perjanjian terkait dengan peralihan hak atas tanah, harus memenuhi empat syarat, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk bertindak, adanya objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam hal ini, pihak berkepentingan seperti calon pembeli atau pemegang hak tanggungan harus memastikan bahwa

⁸⁵ Chandra Arsana Yudi, Sukarno Abuhuraera, dan Syamsuddin Pasamai, 2020, "Efektifitas Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit yang Lakukan oleh Kurator dalam Perkara Kepailitan", *Journal Of Lex Generalis (Jlg)* 1.7, hal. 928-941.

kesepakatan yang mereka buat berkaitan dengan tanah tersebut sah dan tidak melanggar hukum. Pasal 1338 KUHPerdota juga menegaskan asas pacta sunt servanda, di mana perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang terlibat. Ini memberikan perlindungan hukum bagi pihak berkepentingan bahwa kesepakatan yang telah mereka buat akan dihormati dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, Pasal 1977 KUHPerdota menyatakan bahwa seseorang yang menguasai tanah secara nyata untuk jangka waktu tertentu (20 tahun) dapat memperoleh hak milik melalui asas bezit, meskipun pemilik asal tidak diketahui keberadaannya. Prinsip bezit ini memberikan perlindungan tambahan bagi pihak berkepentingan yang telah menguasai tanah secara terus-menerus dan tanpa gangguan.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 juga memberikan perlindungan yang signifikan bagi pihak berkepentingan dalam peralihan hak atas tanah. Pasal 19 UUPA menekankan pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik dan pihak-pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Dalam konteks ini, pihak berkepentingan, seperti calon pembeli atau pemegang hak tanggungan, harus memastikan bahwa tanah yang mereka minati sudah terdaftar dan memiliki sertifikat yang sah. Pasal 26 UUPA mengatur peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan secara tertulis dan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, seperti notaris atau pejabat pembuat akta tanah. Ini bagi pihak berkepentingan untuk memastikan

bahwa proses peralihan hak yang melibatkan mereka dilakukan secara sah dan sesuai prosedur. Pasal 41 UUPA juga memberikan hak pakai kepada pihak tertentu yang memiliki kepentingan terhadap tanah, dengan syarat penggunaan tanah tersebut tidak melanggar hak-hak pihak lain.

Perlindungan terhadap pihak berkepentingan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. PP ini menegaskan bahwa sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan alat bukti yang kuat mengenai status kepemilikan tanah. Dengan demikian, pihak berkepentingan harus memastikan bahwa tanah yang terlibat dalam peralihan hak memiliki sertifikat yang sah dan tidak ada sengketa terkait status tanah tersebut. Pasal 84 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur tentang proses peralihan hak yang harus dilakukan melalui pendaftaran di kantor pertanahan setempat. Penerapan Pendaftaran Tanah elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian. Ini berguna bagi pihak berkepentingan untuk melindungi hak-hak mereka dengan memastikan bahwa proses peralihan hak tercatat secara resmi. Pasal 91 PP ini juga mengatur tentang penolakan pendaftaran tanah jika ditemukan ketidaksesuaian atau masalah hukum, memberikan jaminan tambahan bagi pihak berkepentingan bahwa proses peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum.⁸⁶

⁸⁶ Paulus Sirait, et al., 2023, "Pencabutan Putusan Pailit dalam Hal Harta Pailit Tidak Cukup untuk Membayar Biaya Kepailitan", *Jurnal Usm Law Review* 6.3, hal. 1279-1294.

Dalam praktiknya, perlindungan hukum bagi pihak berkepentingan dapat dilakukan melalui dua pendekatan utama, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya masalah atau sengketa terkait dengan peralihan hak atas tanah. Salah satu bentuk perlindungan preventif adalah verifikasi dokumen yang dilakukan secara teliti sebelum proses peralihan hak dilaksanakan. Pihak berkepentingan harus memastikan bahwa semua dokumen yang terkait dengan tanah tersebut sah dan telah diverifikasi oleh instansi yang berwenang. Selain itu, pencatatan kepentingan pihak berkepentingan dalam sistem informasi pertanahan yang terpadu juga merupakan bentuk perlindungan preventif lainnya. Sistem ini memungkinkan pihak berkepentingan untuk memantau status tanah secara transparan dan mengurangi risiko peralihan hak yang tidak sah.

Selain perlindungan preventif, perlindungan represif juga tersedia bagi pihak berkepentingan yang hak-haknya dilanggar dalam peralihan hak atas tanah. Pihak berkepentingan memiliki hak untuk mengajukan gugatan perdata jika hak mereka dirugikan akibat peralihan hak yang tidak sah. Mereka juga dapat mengajukan permohonan penetapan pengadilan untuk memastikan bahwa hak-hak mereka diakui secara sah oleh hukum. Jika ditemukan bahwa hak-hak pihak berkepentingan dilanggar, mereka berhak mendapatkan ganti rugi atau kompensasi yang sesuai dengan kerugian yang mereka alami. Selain itu, transaksi peralihan hak yang tidak sah dapat dibatalkan melalui

mekanisme hukum, dan pihak berkepentingan berhak mendapatkan pemulihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa.

Mekanisme perlindungan hukum bagi pihak berkepentingan mencakup beberapa tahapan penting, mulai dari tahap persiapan hingga tahap pelaksanaan. Pada tahap persiapan, pihak berkepentingan harus melakukan verifikasi status tanah dengan memeriksa sertipikat, mengecek riwayat tanah, dan memastikan bahwa kepentingan mereka telah didaftarkan secara resmi. Selain itu, pengamanan kepentingan juga dapat dilakukan melalui perjanjian pengikatan dan pencatatan legal dokumen yang terkait dengan peralihan hak atas tanah. Pada tahap pelaksanaan, prosedur formal seperti permohonan penetapan dan pendaftaran peralihan hak harus dilakukan secara resmi, dan proses tersebut harus diawasi secara ketat untuk memastikan bahwa tidak ada penyimpangan.

Kepastian hukum juga menjadi aspek dalam perlindungan pihak berkepentingan. Jaminan administratif dalam bentuk sistem pendaftaran tanah yang akurat dan database yang terpadu memberikan kepastian bagi pihak berkepentingan mengenai status tanah yang terlibat dalam peralihan hak. Sistem pengarsipan dan penyimpanan data yang baik juga untuk menjaga keamanan informasi yang terkait dengan tanah tersebut. Selain itu, jaminan yuridis dalam bentuk penetapan pengadilan, akta peralihan, dan sertipikat hak

memberikan legitimasi hukum kepada pihak berkepentingan atas hak-hak mereka.⁸⁷

Hak-hak pihak berkepentingan mencakup hak prosedural dan hak substantif. Hak prosedural meliputi hak untuk mengajukan permohonan peralihan hak, memperoleh informasi yang transparan, dan mendapatkan kepastian hukum dari instansi yang berwenang. Hak substantif meliputi hak untuk melindungi kepentingan mereka, mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul, serta pemulihan hak jika hak-hak mereka dilanggar. Di sisi lain, pihak berkepentingan juga memiliki kewajiban untuk mengikuti prosedur yang berlaku, melengkapi dokumen yang diperlukan, dan bertindak dengan itikad baik dalam setiap proses peralihan hak.

Kepastian hukum memberikan jaminan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah, terutama untuk memastikan bahwa hak-hak mereka dilindungi secara adil dan sah. Tanpa adanya kepastian hukum, proses peralihan hak atas tanah dapat menimbulkan ketidakpastian, ketidakadilan, dan berpotensi menjadi sengketa yang berkepanjangan. Oleh karena itu, sistem hukum Indonesia menyediakan berbagai mekanisme hukum yang bertujuan untuk memastikan bahwa setiap proses peralihan hak atas tanah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk ketika pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya.

Landasan konstitusional terkait dengan kepastian hukum diatur dalam beberapa pasal di UUD 1945. Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menegaskan

⁸⁷ Nicky Singal Yehezkiel, 2022, "Kajian Hukum Tanggung Jawab Kurator dalam Penyelesaian Perkara Kepailitan Pasca Putusan Pengadilan Niaga", *Lex Privatum* 10.1, hal. 283.

bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, hal ini berarti bahwa pihak-pihak yang berkepentingan, seperti pembeli atau ahli waris, harus mendapatkan jaminan bahwa proses yang mereka jalani akan sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak akan merugikan hak-hak mereka. Selain itu, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal ini memberikan dasar bagi negara untuk mengatur dan memastikan bahwa peralihan hak atas tanah, termasuk tanah yang pemiliknya tidak diketahui, dilakukan untuk kepentingan umum dan dalam kerangka hukum yang jelas.⁸⁸

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 juga memuat ketentuan-ketentuan terkait dengan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah. Pasal 19 UUPA mengatur bahwa pemerintah berkewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, baik bagi pemilik maupun bagi pihak-pihak lain yang berkepentingan. Pasal 23 UUPA menegaskan bahwa hak milik atas tanah harus didaftarkan, dan setiap peralihan hak milik harus dilakukan melalui pendaftaran di kantor pertanahan. Ini memberikan jaminan kepada pihak yang terlibat dalam peralihan hak bahwa tanah tersebut telah terdaftar secara sah

⁸⁸ Lathifatun Najah, et al., 2023, "Analisis Actio Pauliana Sebagai Upaya Kurator dalam Kepailitan Kasus Penyitaan Rumah oleh Bank Studi Kasus: Penyitaan Rumah oleh Bank", *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 2, No.10, hal. 122-141.

dan proses peralihan dilakukan sesuai prosedur hukum. Selain itu, Pasal 32 UUPA menyebutkan bahwa setiap perubahan hak atas tanah, termasuk peralihan, pembebanan, atau penghapusan hak, harus dicatat dalam buku tanah di kantor pertanahan, sehingga setiap perubahan dapat dipantau dan diverifikasi.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah memberikan aturan lebih lanjut mengenai proses pendaftaran tanah, termasuk peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya. PP ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, serta memberikan informasi yang transparan kepada publik mengenai status hukum tanah tersebut. Pasal 96 PP No. 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai status hak atas tanah yang terdaftar. Dengan adanya sertipikat ini, pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli atau ahli waris, dapat merasa aman bahwa hak-hak mereka dilindungi. PP ini mengatur tentang penolakan pendaftaran peralihan hak jika ditemukan bahwa dokumen atau prosedur yang diajukan tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Ini memberikan perlindungan tambahan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam peralihan hak untuk memastikan bahwa proses yang mereka jalani sah secara hukum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 juga memberikan panduan teknis mengenai prosedur pendaftaran tanah. Regulasi ini mengatur standar administrasi pertanahan

yang harus dipatuhi dalam proses peralihan hak atas tanah, termasuk tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya. Standar administrasi ini mencakup verifikasi dokumen, pengumuman publik, dan mekanisme pengawasan yang ketat untuk memastikan bahwa setiap peralihan hak dilakukan secara transparan dan sesuai dengan hukum.

Dimensi kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah mencakup beberapa aspek utama, seperti kepastian status tanah dan kepastian prosedur. Kepastian status tanah melibatkan kejelasan mengenai siapa yang berhak atas tanah tersebut dan jenis hak apa yang melekat pada tanah tersebut. Dalam hal pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya, kepastian ini menjadi berguna untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli atau ahli waris. Pihak-pihak ini harus memastikan bahwa tanah yang akan dialihkan memiliki riwayat kepemilikan yang jelas dan tidak sedang dalam sengketa. Status hak atas tanah juga harus dipastikan, termasuk jenis hak yang melekat pada tanah tersebut, jangka waktu hak, serta kewenangan pengelolaan tanah.

Kepastian prosedur merupakan elemen lain dalam peralihan hak atas tanah. Mekanisme formal yang harus diikuti dalam proses peralihan hak atas tanah mencakup tahapan peralihan, persyaratan administratif, serta prosedur pendaftaran yang jelas dan terstruktur. Standar operasional dalam pelaksanaan peralihan hak harus mencakup verifikasi dokumen, pengumuman publik untuk memastikan tidak ada keberatan dari pihak ketiga, serta penetapan pengadilan jika diperlukan. Semua tahapan ini bertujuan untuk

memberikan kepastian kepada pihak-pihak yang berkepentingan bahwa proses peralihan hak telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar dan sah secara hukum.⁸⁹

Instrumen kepastian hukum yang digunakan dalam peralihan hak atas tanah mencakup instrumen administratif dan instrumen yuridis. Sertipikat tanah merupakan instrumen administratif karena berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah. Sertipikat ini mencantumkan data fisik dan yuridis mengenai tanah tersebut, termasuk informasi mengenai lokasi, luas, dan batas-batas tanah, serta nama pemilik yang terdaftar. Buku tanah juga merupakan instrumen administratif yang mencatat semua peralihan hak atas tanah, riwayat kepemilikan, serta setiap pembebanan hak yang terjadi. Dalam konteks peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui, pencatatan yang akurat dalam buku tanah berguna untuk memastikan bahwa riwayat tanah dapat dilacak dan diverifikasi.

Instrumen yuridis yang mendukung kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah mencakup penetapan pengadilan dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penetapan pengadilan diperlukan dalam kasus di mana pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya, untuk memberikan kepastian mengenai status tanah dan kewenangan untuk melakukan peralihan hak. Akta PPAT merupakan dokumen legal yang wajib ada dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, karena akta ini mencatat

⁸⁹ Debi Zulkarnain, Maryano Maryano, dan Marni Emmy Mustafa, 2024, "Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kurator atas Harta Debitor Pailit dan Akibat Hukumnya", *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 3.3, hal. 1309-1317.

secara resmi proses peralihan hak, pembebanan hak, atau perubahan data yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Aspek pembuktian dalam kepastian hukum mencakup pembuktian formal dan pembuktian materiil. Pembuktian formal dilakukan melalui dokumen-dokumen resmi seperti sertipikat hak atas tanah, akta peralihan yang dibuat oleh PPAT, dan penetapan pengadilan. Dokumen-dokumen pendukung seperti identitas pihak-pihak yang terlibat, bukti pembayaran, serta surat pernyataan juga merupakan bagian dari pembuktian formal. Pembuktian materiil, di sisi lain, terkait dengan keabsahan hak yang dimiliki oleh pihak yang melakukan peralihan, termasuk kewenangan untuk bertindak dan itikad baik dalam melaksanakan proses peralihan hak.

Mekanisme penjaminan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melibatkan sistem pendaftaran tanah dan sistem pengawasan. Sistem pendaftaran tanah memastikan bahwa setiap peralihan hak tercatat secara resmi dan transparan, sehingga setiap pihak yang berkepentingan dapat mengetahui status tanah yang terlibat. Pendaftaran awal meliputi verifikasi data, pengumuman, dan penerbitan sertipikat tanah. Pemeliharaan data tanah yang sudah terdaftar juga untuk memastikan bahwa setiap perubahan yang terjadi pada status tanah dicatat dengan benar dan data yang tersedia selalu mutakhir. Sistem pengawasan, baik internal maupun eksternal, bertujuan untuk memastikan bahwa setiap proses peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pengawasan internal dilakukan melalui monitoring prosedur dan evaluasi berkala oleh instansi yang berwenang,

sementara pengawasan eksternal melibatkan audit independen, partisipasi masyarakat, serta kontrol yudisial.

Dalam hal terjadi sengketa atau masalah terkait peralihan hak atas tanah, sistem hukum menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi, litigasi, atau eksekusi putusan pengadilan. Pemulihan hak bagi pihak yang dirugikan dapat dilakukan melalui pembatalan peralihan hak yang tidak sah, pemberian ganti rugi, atau rehabilitasi status tanah yang bersengketa.

5. Peran dan Tanggung Jawab PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris memastikan kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT dan notaris harus mematuhi berbagai peraturan dan standar etika yang mengatur jabatan mereka, baik yang berkaitan dengan kewajiban administratif, pembuatan akta, maupun tanggung jawab hukum dan profesional. Pemahaman mendalam tentang peraturan perundang-undangan, kode etik, dan praktik kenotariatan yang baik berguna untuk melaksanakan tugas ini secara profesional dan bertanggung jawab.

PPAT diatur oleh berbagai peraturan, termasuk PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 yang mengatur jabatan PPAT, serta Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 dan Kode Etik PPAT. Berdasarkan peraturan ini, PPAT memiliki kewajiban untuk membuat akta yang sah terkait peralihan hak atas tanah. Salah satu kewajiban utama PPAT adalah melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, termasuk memverifikasi keabsahan

sertipikat tanah di Kantor Pertanahan, memastikan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH), serta menyusun akta peralihan hak sesuai dengan format yang ditentukan oleh peraturan.⁹⁰

Selain itu, PPAT berkewajiban membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi. Ini adalah salah satu langkah untuk memastikan bahwa semua pihak memahami isi dan konsekuensi dari perjanjian yang mereka buat, sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Apabila terjadi ketidaksesuaian dalam dokumen atau kehadiran para pihak tidak lengkap, PPAT memiliki kewajiban untuk menolak pembuatan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997. Penolakan ini untuk melindungi hak-hak semua pihak dan mencegah timbulnya masalah hukum di kemudian hari.

PPAT juga memiliki kewajiban administratif, seperti menyelenggarakan protokol PPAT, menyampaikan laporan bulanan kepada Kantor Pertanahan, memasang papan nama sesuai ketentuan, dan menyimpan dokumen asli yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta. Semua kewajiban administratif ini bertujuan untuk menjaga transparansi, akuntabilitas, dan dokumentasi yang memadai dalam menjalankan tugas PPAT, sehingga proses peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan dengan baik dan sesuai hukum.

⁹⁰ Gunsu Nurmansyah, 2024, "Analisis Peralihan Hak atas Tanah dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria", *Jurnal Hukum Bisnis* 13.01, hal. 1-9.

Dalam kasus peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui, PPAT memiliki kewajiban khusus untuk memastikan bahwa semua upaya pencarian pemilik tanah telah dilakukan. Ini mencakup verifikasi pengumuman di media massa dan papan pengumuman di Kantor Pertanahan, serta pemeriksaan atas penetapan pengadilan yang menjadi dasar sahnya peralihan hak. PPAT juga harus melakukan koordinasi khusus dengan Kantor Pertanahan dan pihak-pihak terkait lainnya untuk memastikan bahwa semua prosedur telah diikuti dengan benar.

Secara hukum, PPAT bertanggung jawab atas kebenaran formal dari akta yang mereka buat. Mereka wajib memastikan bahwa semua dokumen pendukung sah dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, termasuk Pasal 23 UUPA No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur pendaftaran peralihan hak atas tanah. Jika terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab atas kerugian yang timbul sebagai akibat dari kesalahan tersebut, baik secara hukum maupun finansial.⁹¹

Dari segi profesional, PPAT harus menjaga kerahasiaan informasi yang terkait dengan akta dan proses pembuatan akta tersebut. Selain itu, PPAT harus memberikan pelayanan yang sesuai dengan standar profesi, menjalankan jabatan mereka sesuai dengan Kode Etik PPAT, dan terus meningkatkan kompetensi mereka melalui pendidikan berkelanjutan. Ini

⁹¹ Mega Ningtyas Ayu, et al., 2023, "Cacat Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah", *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1, No.1, hal. 20-27.

untuk menjaga kepercayaan masyarakat dan integritas profesi PPAT sebagai bagian dari sistem hukum yang lebih luas.

Notaris diatur oleh UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, serta Kode Etik Notaris dan peraturan-peraturan terkait lainnya yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan HAM. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, notaris memiliki kewajiban untuk menjaga sikap dan perilaku sesuai dengan kode etik, serta merahasiakan segala sesuatu yang berkaitan dengan akta yang mereka buat, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UU No. 2 Tahun 2014.⁹²

Dalam pembuatan akta, notaris wajib membacakan akta di hadapan para pihak yang terlibat, menerima dan mengesahkan tanda tangan para pihak, serta memberikan pelayanan yang sesuai dengan ketentuan, kecuali terdapat alasan yang sah untuk menolak pembuatan akta tersebut. Kewajiban ini sesuai dengan prinsip-prinsip perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur bahwa suatu perjanjian harus dibuat dengan persetujuan para pihak dan harus memenuhi syarat-syarat sah yang ditentukan oleh undang-undang.

Selain itu, notaris juga memiliki kewajiban untuk membuat daftar akta dan daftar lain yang diwajibkan oleh peraturan, seperti daftar warisan atau daftar pembuatan surat kuasa. Ini merupakan bagian dari tanggung jawab administratif notaris yang bertujuan untuk memastikan bahwa semua dokumen hukum yang dibuat dan disahkan oleh notaris tercatat dengan baik dan dapat dilacak jika diperlukan.

⁹² I Suardana, Wayan, 2023, "Kajian Yuridis Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia", *Media Bina Ilmiah* 17.9, hal. 2281-2290.

Dalam kasus peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui, notaris memiliki kewajiban khusus untuk memverifikasi penetapan pengadilan yang mengesahkan peralihan hak tersebut. Notaris juga harus memastikan bahwa prosedur pengumuman di media massa dan Kantor Pertanahan telah dilakukan dengan benar, serta membuat konstruksi hukum yang tepat untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Dalam hal ini, notaris juga memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak mengenai risiko dan konsekuensi dari peralihan hak yang dilakukan tanpa kehadiran pemilik asli.

Dari segi tanggung jawab, notaris bertanggung jawab atas kebenaran formal dari akta yang mereka buat, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UU No. 2 Tahun 2014. Notaris harus memastikan bahwa para pihak yang menghadap adalah orang-orang yang cakap secara hukum dan memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang mereka ajukan. Ini untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.⁹³

Tanggung jawab profesional notaris juga mencakup menjaga martabat profesi notaris, memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat sesuai dengan standar yang telah ditentukan, serta terus meningkatkan pengetahuan dan kompetensi mereka melalui pendidikan berkelanjutan. Hal ini diatur dalam Pasal 37 UU No. 2 Tahun 2014, yang mengharuskan notaris untuk berpartisipasi dalam penegakan hukum dan memberikan kontribusi dalam pengembangan sistem hukum nasional.

⁹³ Dara Rezeki Sri, dan Adawiyah Nasution, 2023, "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Kantor Pertanahan Kota Medan", *Mediation: Journal Of Law*, hal. 20-30.

Perbedaan Utama Kewajiban dan Tanggung Jawab PPAT dan Notaris

Meskipun PPAT dan notaris memiliki banyak persamaan dalam hal kewajiban dan tanggung jawab, terdapat beberapa perbedaan utama yang mencolok. Salah satu perbedaan tersebut terletak pada ruang lingkup kewenangan mereka. PPAT memiliki kewenangan yang terbatas pada pembuatan akta-akta tanah tertentu, seperti akta jual beli, hibah, atau peralihan hak atas tanah, sedangkan notaris memiliki kewenangan yang lebih luas, mencakup semua perbuatan hukum yang memerlukan akta otentik, kecuali yang secara khusus dikecualikan oleh undang-undang.

Wilayah kerja PPAT juga terbatas pada wilayah kerja tertentu yang ditentukan berdasarkan penunjukan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sementara notaris dapat menjalankan jabatannya di wilayah kedudukannya, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 18 UU No. 2 Tahun 2014. Pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN, sedangkan notaris berada di bawah pengawasan Kementerian Hukum dan HAM.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT dan notaris sering kali harus bekerja sama, terutama dalam menangani kasus-kasus kompleks yang melibatkan peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui. Koordinasi antara PPAT dan notaris diperlukan dalam hal verifikasi dokumen, pemberian penyuluhan hukum, serta pengembangan profesi melalui pendidikan dan pelatihan bersama. Dengan adanya sinergi ini, diharapkan proses peralihan

hak atas tanah dapat dilakukan dengan lebih efisien dan memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat.⁹⁴

Verifikasi dokumen dalam peralihan hak atas tanah bertujuan untuk memastikan bahwa proses tersebut dilakukan secara sah, transparan, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Verifikasi dokumen menjadi langkah awal dalam memastikan keabsahan setiap transaksi tanah, terutama ketika pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya. Dalam konteks ini, verifikasi dokumen melibatkan pengecekan terhadap berbagai aspek, seperti status kepemilikan tanah, keabsahan dokumen yang diajukan, serta riwayat hak atas tanah tersebut. Setiap tahapan dalam proses ini harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam berbagai instrumen hukum yang berlaku di Indonesia.

Verifikasi dokumen pertama-tama memiliki landasan konstitusional yang penting. Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Prinsip ini menjadi pedoman dalam memastikan bahwa setiap orang yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah, baik pemilik, calon pembeli, maupun ahli waris, memiliki hak yang sama di hadapan hukum. Dalam verifikasi dokumen, hal ini berarti bahwa dokumen-dokumen yang diajukan harus diperlakukan dengan standar yang sama, tanpa adanya diskriminasi, untuk memastikan bahwa hak-hak setiap pihak terlindungi secara adil. Selain itu, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 juga memberikan dasar bagi penguasaan

⁹⁴ Dara Rezeki Sri, dan Adawiyah Nasution, 2023, "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Kantor Pertanahan Kota Medan", *Mediation: Journal Of Law*, hal. 20-30.

negara atas bumi, air, dan kekayaan alam untuk kemakmuran rakyat. Dengan demikian, negara melalui lembaga-lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), berperan aktif dalam mengawasi dan memverifikasi dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, terutama ketika ada ketidakjelasan mengenai keberadaan pemilik tanah.

Dalam lingkup Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, verifikasi dokumen juga memiliki peranan. Pasal 19 UUPA mengatur bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Proses verifikasi dokumen merupakan bagian dari sistem pendaftaran ini, di mana semua dokumen yang berkaitan dengan tanah, termasuk sertipikat hak milik, harus diverifikasi kebenarannya sebelum dilakukan pencatatan. Pasal 23 UUPA menegaskan bahwa setiap peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan, dan hal ini tidak dapat dilakukan tanpa adanya verifikasi dokumen yang memadai. Dokumen-dokumen yang diverifikasi meliputi sertipikat hak atas tanah, akta peralihan, dan dokumen pendukung lainnya. Verifikasi ini untuk memastikan bahwa tanah yang dialihkan benar-benar dimiliki oleh pihak yang sah dan bahwa tidak ada sengketa atau masalah lain yang belum terselesaikan. Pasal 32 UUPA menambahkan bahwa setiap perubahan hak atas tanah harus dicatat dalam buku tanah, dan proses ini juga memerlukan verifikasi dokumen sebagai bagian dari persyaratan administratif.⁹⁵

⁹⁵ Ati Rahmawati, 2024, "Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Warisan yang Belum Dibagi", *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, Vol.2 , No.22, hal. 178-187.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah memberikan aturan lebih lanjut tentang verifikasi dokumen dalam proses pendaftaran tanah. PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Verifikasi dokumen merupakan langkah kunci dalam mencapai tujuan ini, di mana dokumen-dokumen yang diajukan harus diperiksa dengan teliti untuk memastikan keabsahannya. PP ini mengatur bahwa sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai hak atas tanah, sehingga verifikasi dokumen harus dilakukan dengan cermat untuk memastikan bahwa sertipikat yang diterbitkan sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Selain itu, Pasal 92 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur tentang penolakan pendaftaran peralihan hak jika ditemukan adanya ketidaksesuaian atau ketidakabsahan dokumen yang diajukan. Dalam hal Tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan status quo oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak. Ini menunjukkan betapa pentingnya verifikasi dokumen sebagai langkah preventif untuk mencegah terjadinya peralihan hak yang tidak sah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 juga memberikan panduan teknis mengenai prosedur verifikasi dokumen dalam pendaftaran tanah. Peraturan ini mengatur standar administrasi pertanahan yang harus diikuti oleh semua pihak yang terlibat

dalam proses peralihan hak atas tanah. Salah satu bagian dari peraturan ini adalah verifikasi dokumen fisik dan yuridis tanah yang diajukan oleh pemohon. Dokumen fisik meliputi peta atau gambar situasi tanah, sedangkan dokumen yuridis mencakup sertipikat hak milik, akta peralihan, serta dokumen lain yang menunjukkan kepemilikan yang sah. Verifikasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa tidak ada pertentangan antara data fisik dan yuridis tanah tersebut, sehingga peralihan hak dapat dilakukan dengan aman dan sesuai dengan hukum.

Dalam proses verifikasi dokumen, kepastian status tanah menjadi salah satu elemen utama yang harus dipastikan. Status kepemilikan tanah harus jelas, dan hal ini dapat dipastikan melalui verifikasi sertipikat dan buku tanah yang mencatat riwayat kepemilikan tanah tersebut. Jika terdapat ketidakjelasan mengenai keberadaan pemilik tanah, maka verifikasi lebih lanjut perlu dilakukan, seperti melalui pengumuman publik atau pemeriksaan di pengadilan untuk mendapatkan penetapan resmi mengenai status kepemilikan tanah. Selain itu, status hak atas tanah juga harus diperiksa, termasuk jenis hak apa yang melekat pada tanah tersebut, apakah tanah tersebut merupakan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Jenis hak ini harus diverifikasi dengan benar untuk menghindari kesalahan dalam proses peralihan hak.⁹⁶

Kepastian prosedur dalam verifikasi dokumen juga berguna. Prosedur yang benar harus diikuti dalam setiap tahapan peralihan hak, mulai dari

⁹⁶ Sahat Sinaga Hangoluan Maruli Tua, 2024, "Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli", *Jurnal Hukum To-Ra: Hukum untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat* 10.1, hal. 138-150.

pengajuan dokumen hingga pendaftaran di kantor pertanahan. Verifikasi dokumen melibatkan pengecekan kelengkapan dokumen, kesesuaian antara data fisik dan yuridis, serta keabsahan tanda tangan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Semua ini harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan untuk memastikan bahwa tidak ada langkah yang terlewatkan atau dilanggar dalam proses peralihan hak atas tanah.

Dalam aspek pembuktian formal, verifikasi dokumen berperan sebagai alat untuk memastikan keabsahan dokumen kepemilikan tanah. Sertipikat hak atas tanah merupakan dokumen utama yang harus diverifikasi, karena sertipikat ini merupakan alat bukti yang sah mengenai hak atas tanah yang terdaftar. Akta peralihan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga harus diverifikasi untuk memastikan bahwa peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Penetapan pengadilan mungkin diperlukan dalam kasus di mana pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya, dan dokumen ini juga harus diverifikasi untuk memastikan keabsahannya.

Selain pembuktian formal, verifikasi dokumen juga mencakup pembuktian materiil. Pembuktian materiil berfokus pada keabsahan hak yang dimiliki oleh pihak yang melakukan peralihan, serta validitas peralihan itu sendiri. Verifikasi dokumen bertujuan untuk memastikan bahwa pihak yang melakukan peralihan hak memiliki kewenangan untuk bertindak atas tanah tersebut, dan bahwa peralihan dilakukan dengan itikad baik. Selain itu,

validitas prosedur peralihan juga harus diperiksa, termasuk apakah semua pihak yang terlibat telah memberikan persetujuan yang sah.⁹⁷

Mekanisme penjaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah sangat bergantung pada verifikasi dokumen yang akurat. Verifikasi ini merupakan bagian dari pendaftaran awal, di mana dokumen yang diajukan diverifikasi sebelum sertipikat tanah diterbitkan. Verifikasi data mencakup pengecekan terhadap dokumen-dokumen fisik dan yuridis yang berkaitan dengan tanah tersebut, serta pengumuman publik untuk memberikan kesempatan bagi pihak ketiga untuk mengajukan keberatan jika ada. Setelah sertipikat diterbitkan, pemeliharaan data juga harus dilakukan dengan baik, termasuk pencatatan setiap perubahan yang terjadi pada hak atas tanah tersebut. Verifikasi dokumen juga diperlukan dalam setiap tahap pemeliharaan data ini untuk memastikan bahwa setiap perubahan yang tercatat sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Sistem pengawasan juga memainkan peran dalam memastikan bahwa verifikasi dokumen dilakukan secara tepat dan sesuai dengan prosedur. Pengawasan internal oleh instansi terkait, seperti kantor pertanahan, bertujuan untuk memastikan bahwa setiap prosedur verifikasi dokumen dilakukan dengan benar dan tidak ada pelanggaran yang terjadi. Evaluasi berkala dan tindakan koreksi diperlukan untuk mengidentifikasi dan memperbaiki setiap kesalahan yang mungkin terjadi dalam proses verifikasi. Pengawasan eksternal, seperti audit independen atau partisipasi masyarakat, juga untuk

⁹⁷ Devarinta Anandari Hayyu, Adi Sulistiyono, dan Suraji Suraji, 2023, "Urgensi Penyuluhan Masyarakat tentang Peralihan Hak atas Tanah untuk Mengurangi Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah." *Prosiding Seminar Nasional Pengabdian Masyarakat*, hal. 49.

memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam proses verifikasi dokumen.⁹⁸

Perlindungan kepastian hukum yang dihasilkan dari verifikasi dokumen dapat berupa perlindungan preventif dan represif. Dalam konteks perlindungan preventif, verifikasi dokumen dilakukan untuk mencegah terjadinya kesalahan atau penyalahgunaan dalam peralihan hak atas tanah. Sistem administrasi yang baik, dengan database terpadu dan verifikasi berlapis, bertujuan untuk memastikan bahwa setiap dokumen yang diajukan sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak ada informasi yang salah atau menyesatkan. Prosedur standar operasional juga harus diikuti dengan ketat untuk memastikan bahwa setiap tahapan dalam proses verifikasi dilakukan secara tepat dan sesuai dengan hukum.

Prosedur pembuatan akta dalam peralihan hak atas tanah yang pemiliknyanya tidak diketahui keberadaannya memerlukan pendekatan hati-hati dan teliti untuk memastikan kepastian hukum, keabsahan peralihan, serta perlindungan terhadap pihak-pihak yang berkepentingan. Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas dalam kasus semacam ini harus menjalankan serangkaian tahapan prosedural yang ketat, dimulai dari verifikasi awal, pengumuman publik, hingga pendaftaran di Kantor Pertanahan. Langkah-langkah ini untuk meminimalisir risiko sengketa di kemudian hari dan melindungi semua pihak yang terlibat, termasuk pemilik

⁹⁸ Desy Sari Agatha, M, Sudirman, dan Benny Djaja, 2024, "Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPat) dalam Peralihan Hak atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/Pdt, G/2009/Pn, Depok)", *Journal Of Social dan Economics Research* 6.1, hal. 595-608.

lama, ahli waris, dan pemilik baru. Tahapan Prosedur Pembuatan Akta antara lain:

1. Tahap Persiapan dan Verifikasi Awal

Langkah pertama dalam prosedur ini adalah verifikasi dan pemeriksaan terhadap dokumen dasar yang terkait dengan tanah yang akan dialihkan. Notaris/PPAT wajib melakukan pengecekan keaslian sertipikat tanah melalui Kantor Pertanahan, serta memastikan keabsahan alas hak berdasarkan ketentuan dalam Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960, yang mengatur pendaftaran tanah sebagai bentuk jaminan kepastian hukum atas hak-hak yang ada di atasnya. Verifikasi juga mencakup penelusuran riwayat kepemilikan tanah dan pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).⁹⁹

Selain itu, terdapat kewajiban untuk melakukan pencarian terhadap pemilik tanah yang terdaftar dalam sertipikat. Upaya pencarian ini dilakukan dengan menelusuri alamat yang tercantum dalam sertipikat, menghubungi RT/RW dan kelurahan setempat, serta melakukan pengecekan di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Disdukcapil) terkait keberadaan pemilik. Dalam beberapa kasus, kerja sama dengan pihak kepolisian juga diperlukan, mengingat pentingnya menemukan pemilik asli atau ahli waris yang sah. Hal ini sesuai dengan prinsip perlindungan hak pemilik tanah sebagaimana dijamin dalam Pasal 28D

⁹⁹ Susan Rampengan, 2023, "Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (OverlaPPing) antara Hak atas Tanah dengan Hak Milik Adat", *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2.4, hal. 83-94.

ayat (1) UUD 1945, yang mengatur jaminan perlakuan yang sama di hadapan hukum serta perlindungan hukum bagi semua warga negara.

2. Tahap Pengumuman Publik

Jika pemilik atau ahli waris tidak dapat ditemukan, tahap selanjutnya adalah melakukan pengumuman publik. Pengumuman ini wajib dilakukan di media massa nasional, dengan ketentuan dilakukan minimal dua kali dengan jarak waktu 30 hari di antara tiap pengumuman. Informasi yang dicantumkan dalam pengumuman harus mencakup detail tanah dan pemilik terakhir yang tercantum dalam sertipikat. Tujuan pengumuman ini adalah untuk memberi kesempatan kepada pemilik atau ahli waris untuk mengajukan klaim atas tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu.

Selain pengumuman melalui media massa, pengumuman juga harus dipasang di papan pengumuman Kantor Pertanahan setempat serta di kantor kelurahan atau desa yang berkaitan. Semua bentuk pengumuman ini harus didokumentasikan dengan baik sebagai bukti bahwa prosedur telah dijalankan sesuai ketentuan hukum. Prosedur pengumuman publik ini untuk memenuhi syarat formal yang diatur dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai alat bukti yang sah.

3. Tahap Penetapan Pengadilan

Apabila setelah tahap pengumuman publik tidak ada klaim yang masuk dari pemilik atau ahli waris, langkah berikutnya adalah mengajukan permohonan penetapan pengadilan. Pengajuan ini dilakukan di Pengadilan

Negeri yang berwenang, dengan menyertakan surat permohonan beserta bukti-bukti bahwa semua upaya pencarian dan pengumuman telah dilakukan sesuai prosedur. Di dalam surat permohonan, perlu diuraikan secara rinci kronologi kasus, dasar hukum yang digunakan, serta bukti-bukti yang mendukung peralihan hak tersebut.¹⁰⁰

Proses persidangan di pengadilan akan melibatkan pemeriksaan bukti-bukti dokumenter dan, jika diperlukan, saksi-saksi yang relevan dengan perkara. Hakim akan mempertimbangkan semua aspek hukum sebelum memberikan penetapan pengadilan. Penetapan ini menjadi dasar yang sah untuk melanjutkan proses pembuatan akta peralihan hak. Dalam hal ini, Pasal 23 UUPA No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 84 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur pentingnya pendaftaran peralihan hak sebagai langkah formal untuk melindungi kepentingan hukum para pihak.

4. Tahap Pembuatan Akta

Dengan adanya penetapan pengadilan, notaris/PPAT dapat melanjutkan dengan persiapan pembuatan akta peralihan hak. Draft akta harus dibuat sesuai dengan format yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan harus memuat semua informasi yang relevan, termasuk dasar penetapan pengadilan dan data lengkap mengenai tanah serta pihak-pihak yang terlibat. Akta ini juga harus mencantumkan klausul khusus terkait status pemilik yang

¹⁰⁰ Shinta Andriyani, Arief Rahman, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2023 "Hak dan Kewajiban dalam Peralihan Hak atas Tanah dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Desa Jatisela Kecamatan Gunungsari Kabupaten Lombok Barat)", *Empiricism Journal* 4.1, hal. 150-155.

tidak diketahui keberadaannya serta mekanisme pengamanan hukum untuk melindungi kepentingan pemilik yang mungkin muncul di kemudian hari.¹⁰¹

Dalam penyusunan akta, PPAT harus memastikan kelengkapan dokumen pendukung seperti penetapan pengadilan, sertifikat tanah, dan bukti-bukti lain yang relevan. juga untuk berkoordinasi dengan pihak-pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli, ahli waris, atau pihak lain yang memiliki kepentingan hukum terkait tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, termasuk dalam hal ini pembuatan akta peralihan hak yang sah.

5. Tahap Pendaftaran dan Pencatatan

Tahap terakhir dalam prosedur ini adalah mendaftarkan akta peralihan hak di Kantor Pertanahan. Permohonan pendaftaran peralihan hak harus diajukan dengan melampirkan seluruh dokumen pendukung, termasuk sertifikat tanah, akta peralihan, dan penetapan pengadilan. Proses ini mengikuti ketentuan dalam PP No. 18 Tahun 2021 yang mengatur tentang prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah.¹⁰²

Setelah semua syarat terpenuhi, Kantor Pertanahan akan mencatat peralihan hak tersebut dalam buku tanah dan menerbitkan sertifikat baru atas nama pemilik yang baru. Sertifikat ini menjadi alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 33 PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa sertifikat

¹⁰¹ Vara Pontoh Dila, Nirwan Junus, dan Zamroni Abdussamad, 2023, "Mekanisme Peralihan Hak atas Tanah dalam Bentuk Jual Beli di Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Timur", *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora dan Seni* 1.3, hal. 484-489.

¹⁰² Elias Thesia Hence, et al., 2023, "Sosialisasi Hukum tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPat) dalam Pendaftaran Hak Milik atas Tanah di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura", *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa* 1.7, hal. 1306-1312.

merupakan bukti kuat kepemilikan atas tanah, sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Terdapat beberapa aspek hukum yang harus diperhatikan dalam proses ini, baik dari sisi perlindungan hukum bagi pemilik lama maupun pemilik baru. Pemilik lama yang tidak diketahui keberadaannya tetap memiliki hak untuk mengajukan keberatan dan membuktikan kepemilikan mereka jika di kemudian hari mereka ditemukan. Perlindungan ini juga mencakup kompensasi yang mungkin harus diberikan kepada pemilik lama jika haknya terbukti di kemudian hari, sebagaimana diatur dalam prinsip-prinsip Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

Di sisi lain, pemilik baru yang memperoleh hak atas tanah melalui prosedur ini harus mendapatkan kepastian hukum bahwa peralihan hak tersebut sah dan tidak dapat diganggu gugat oleh pihak ketiga. Ini sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang mengatur bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Notaris/PPAT harus teliti dalam memeriksa dokumen-dokumen yang mendasari peralihan hak dan memastikan bahwa prosedur pembuatan akta dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kebenaran informasi yang tercantum dalam akta juga merupakan tanggung jawab profesional PPAT, yang jika dilanggar, dapat menimbulkan tanggung jawab hukum di kemudian hari.

B. Hambatan dan Solusi atas Peralihan Hak ketika Pemilik yang Terdaftar dalam Sertipikat Tanah tidak Diketahui Keberadaannya

Peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya merupakan salah satu tantangan dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Peralihan hak ini menjadi masalah karena prosedur hukum mensyaratkan adanya akta yang sah sebagai dasar peralihan, sebagaimana diatur dalam Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT sebagai pejabat yang berwenang harus membuat akta tersebut, namun jika pemilik yang terdaftar tidak diketahui keberadaannya, proses ini menjadi terganggu karena salah satu elemen untuk membuat akta tidak terpenuhi.¹⁰³

Salah satu prinsip dasar yang terkait dengan peralihan hak atas tanah adalah asas "nemo plus juris transfere potest quam ipse habet," yang berarti seseorang tidak dapat mengalihkan hak lebih dari apa yang ia miliki. Hal ini tercermin dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengharuskan adanya tindakan hukum yang sah dalam peralihan hak. Ketidakhadiran pemilik tanah yang terdaftar menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya tindakan hukum langsung, sehingga menyebabkan kebuntuan dalam proses peralihan. Dalam kasus seperti ini, salah satu solusi yang bisa diambil adalah melalui mekanisme penetapan pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang memungkinkan pembuktian alternatif

¹⁰³ Christianto Walujo Rici, dan Noenik Soekorini, 2023, "Tanggung Jawab Pidana terhadap Pengalihan Hak atas Tanah yang Dilakukan dengan Cara Melawan Hukum", *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol 2, No.4, hal. 72-82.

dalam kondisi-kondisi tertentu. Proses penetapan pengadilan ini untuk memperoleh keabsahan dalam proses peralihan hak tanah tersebut.

Selain masalah hukum dasar, proses verifikasi dan validasi data juga menghadapi tantangan tersendiri. Sesuai dengan Pasal 131 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, kelengkapan dan kebenaran berkas harus diperiksa secara cermat sebelum permohonan peralihan hak bisa diproses. Ketika pemilik tidak diketahui, proses verifikasi menjadi lebih rumit dan memakan waktu lebih lama. Untuk mengatasi hambatan ini, salah satu solusi yang dapat diimplementasikan adalah dengan mengoptimalkan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi, sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dengan adanya sistem informasi yang lebih baik, proses verifikasi bisa dilakukan dengan lebih efisien melalui koordinasi dengan instansi lain seperti Disdukcapil atau kepolisian yang memiliki data mengenai keberadaan pemilik tanah.¹⁰⁴

Selain itu, proses peralihan hak juga menghadapi kendala dari segi waktu. Berdasarkan Pasal 86 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, setiap pengumuman peralihan hak harus dilakukan minimal dua kali dengan jeda 30 hari di antara setiap pengumuman. Proses pencarian pemilik yang tidak diketahui juga memakan waktu yang lama, dan seringkali membutuhkan intervensi pengadilan. Solusi atas masalah ini adalah dengan memanfaatkan teknologi informasi yang

¹⁰⁴ Muhamad Rusjana, 2023, "Sosialisasi Jaminan Kepastian Hukum terhadap Sertifikat Hak atas Tanah di Desa Putra Lempuyang", *Devotion: Journal Corner Of Community Service* 2.1, hal. 24-29.

memungkinkan pengumuman dan pencarian dilakukan secara elektronik. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Informasi Pertanahan secara Elektronik menjadi landasan untuk modernisasi prosedur ini, sehingga proses pencarian bisa dilakukan dengan lebih cepat dan efisien.

Hambatan lainnya yang sering kali menjadi masalah dalam kasus pemilik tidak diketahui adalah biaya yang harus dikeluarkan selama proses berlangsung. Proses pencarian pemilik, pengumuman di media massa, serta prosedur pengadilan memerlukan biaya yang cukup besar. Meskipun Pasal 19 ayat 4 UUPA dan Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang biaya pendaftaran tanah, namun dalam kasus khusus ini, biaya tambahan sering kali diperlukan. Solusi yang dapat diterapkan untuk mengatasi masalah biaya ini adalah dengan mengembangkan mekanisme pembiayaan yang lebih efisien, misalnya dengan memanfaatkan media elektronik untuk pengumuman atau bekerja sama dengan lembaga bantuan hukum yang dapat meringankan beban biaya bagi pihak yang membutuhkan.

Ketidakpastian hukum yang timbul selama proses peralihan hak juga menjadi hambatan yang signifikan. Sesuai dengan Pasal 76 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Namun, jika pemilik sertipikat tidak diketahui, proses peralihan hak menjadi penuh risiko karena ada kemungkinan munculnya gugatan di kemudian hari dari pihak yang mengklaim sebagai ahli waris atau pemilik sah. Untuk meminimalisir risiko ini, prosedur pengumuman dan

pencarian pemilik harus dilakukan secara menyeluruh dan terdokumentasi dengan baik, sehingga apabila ada gugatan, semua proses yang telah dijalankan dapat dijadikan dasar pembelaan. Penetapan pengadilan yang kuat juga diperlukan sebagai landasan hukum untuk peralihan hak tanah.

Selain itu, dari sisi prosedural, terdapat batasan kewenangan PPAT dalam menangani kasus ini. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2024, PPAT tidak bisa membuat akta peralihan hak apabila salah satu pihak tidak memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini menjadi kendala ketika pemilik tanah tidak diketahui, karena PPAT tidak dapat menyusun akta yang dibutuhkan tanpa kehadiran pihak pemilik. Solusi yang bisa ditempuh adalah dengan meminta penetapan pengadilan yang memberikan dasar hukum bagi PPAT untuk tetap bisa membuat akta peralihan hak, sehingga proses dapat terus berlanjut meskipun pemilik tidak hadir secara langsung.

Tantangan koordinasi antara instansi juga sering kali menjadi kendala dalam proses peralihan hak atas tanah. Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mewajibkan pemberian informasi kepada pihak yang berkepentingan, sering kali terjadi hambatan dalam koordinasi antara Kantor Pertanahan, Disdukcapil, kepolisian, dan instansi lainnya. Untuk mengatasi masalah ini, solusi yang bisa diambil adalah dengan membangun sistem informasi terintegrasi yang memungkinkan semua instansi terkait dapat saling berbagi informasi dengan mudah. Selain itu, perlu ada kerja sama antarinstansi yang diatur secara formal, misalnya melalui perjanjian kerja sama atau regulasi

husus yang mengatur mekanisme koordinasi dalam proses peralihan hak tanah yang pemiliknya tidak diketahui.¹⁰⁵

Hambatan dalam bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan juga tidak bisa diabaikan. Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa kepala kantor pertanahan berhak menolak melakukan pendaftaran peralihan hak jika ada keberatan yang beralasan. Ini berarti, jika selama proses peralihan ada pihak yang mengajukan keberatan atas proses tersebut, pendaftaran tidak dapat dilanjutkan. Untuk mengatasi hambatan ini, perlu dipastikan bahwa proses verifikasi dan pengumuman dilakukan secara menyeluruh dan terbuka, sehingga pihak yang berkepentingan memiliki kesempatan yang cukup untuk mengajukan keberatan sebelum proses peralihan dilanjutkan.

Dokumentasi dan arsip juga menjadi hambatan teknis yang sering kali muncul dalam kasus peralihan hak dengan pemilik yang tidak diketahui. Pasal 184 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengatur bahwa semua dokumen harus disimpan sebagai warkah yang dipelihara dengan baik. Namun, dalam kasus pemilik tidak diketahui, sering kali dokumen pendukung yang diperlukan tidak lengkap atau sudah rusak. Solusi untuk masalah ini adalah dengan mengembangkan sistem arsip digital yang dapat menyimpan data secara lebih aman dan terstandarisasi. Sistem ini juga dapat mempermudah akses terhadap dokumen yang diperlukan dalam proses peralihan hak tanah.

¹⁰⁵ Desi Syamsiah, 2023, "Sosialisasi tentang Pentingnya Pendaftaran Hak atas Tanah bagi Masyarakat di Kabupaten Karanganyar", *Jurnal Pengabdian Mandiri* 2.7, hal. 1449-1456.

Pembuktian hak atas tanah dalam kasus pemilik tidak diketahui juga menjadi tantangan yang serius. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pembuktian hak lama memerlukan dokumen-dokumen tertulis sebagai alat bukti. Namun, dalam banyak kasus, dokumen-dokumen ini sulit ditemukan karena pemiliknya tidak diketahui. Solusinya adalah dengan memanfaatkan saksi-saksi yang mengetahui sejarah kepemilikan tanah tersebut atau menggunakan bukti tidak tertulis lainnya. Selain itu, penetapan pengadilan dapat berperan sebagai bukti yang sah untuk memperkuat proses pembuktian hak tanah tersebut.¹⁰⁶

Dari berbagai hambatan yang telah disebutkan, terlihat bahwa peralihan hak atas tanah dengan pemilik yang tidak diketahui memerlukan pendekatan yang komprehensif. Diperlukan penguatan regulasi dengan membuat aturan khusus yang mengatur secara detail prosedur peralihan hak dalam kasus pemilik yang tidak diketahui. Selain itu, modernisasi sistem administrasi pertanahan melalui implementasi teknologi informasi yang terintegrasi sangat dibutuhkan agar proses dapat dilakukan dengan lebih cepat dan efisien. Koordinasi antarinstansi juga harus ditingkatkan melalui pembentukan tim terpadu dan sistem informasi bersama. Selain itu, perlu adanya penyederhanaan prosedur tanpa mengurangi aspek kehati-hatian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Pengembangan mekanisme pembiayaan yang lebih efisien dan terjangkau juga menjadi solusi penting, sehingga proses peralihan hak tidak terbebani oleh biaya yang terlalu tinggi. Penguatan peran

¹⁰⁶ Dina Ningtyas Catur Ayu, 2023, "Hak atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian bagi Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang di Dasari UUPA", *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916)*, Vol.3, No.1, hal. 28-35.

lembaga peradilan dalam memberikan kepastian hukum juga sangat diperlukan agar proses peralihan hak dapat berjalan dengan lancar dan sesuai



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka kesimpulan yang dapat penulis tarik untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Prosedur peralihan hak atas tanah dalam kasus pemilik yang tidak diketahui keberadaannya harus melalui mekanisme yang lebih kompleks dibandingkan peralihan hak biasa. Langkah pertama adalah pengajuan permohonan ke pengadilan untuk mendapatkan penetapan hukum yang sah sebagai dasar peralihan hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Proses ini melibatkan pemeriksaan dokumen, pengumuman publik untuk mencari pihak yang berkepentingan, serta koordinasi dengan berbagai instansi seperti Kantor Pertanahan, Disdukcapil, dan kepolisian. Setelah penetapan pengadilan diperoleh, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membuat akta peralihan, yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk pembaruan sertifikat tanah. Dalam perkara yang diperiksa pada Putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor 57/Pdt.G/2022/PN Tar, telah diputuskan bahwa jual beli antara Mulyati dan Musyarafah sah secara hukum, meskipun keberadaan Tergugat tidak diketahui. Dalam situasi ini, Majelis Hakim memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan balik nama sertifikat tanah dari nama Musyarafah menjadi nama Mulyati

berdasarkan putusan pengadilan. Pengadilan menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang tidak membantu proses balik nama merupakan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Putusan ini mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dan mengizinkan proses balik nama dilakukan tanpa kehadiran Tergugat, yang kemudian menjadi landasan hukum bagi Mulyati untuk menyelesaikan administrasi sertifikat di Badan Pertanahan.

2. Hambatan utama dalam peralihan hak ini meliputi kesulitan dalam melakukan perbuatan hukum langsung karena prinsip "nemo plus juris transfere potest quam ipse habet", verifikasi dokumen yang tidak lengkap, lamanya waktu proses, biaya tinggi, dan ketidakpastian status hukum selama proses berlangsung. Solusi yang dapat ditempuh antara lain: menggunakan penetapan pengadilan sebagai dasar peralihan hak, memanfaatkan teknologi informasi untuk mempercepat proses verifikasi dan pengumuman, mengembangkan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi, serta mengoptimalkan koordinasi antara berbagai instansi. Prosedur juga harus didokumentasikan secara menyeluruh, dengan memanfaatkan arsip digital untuk mencegah kehilangan atau kerusakan dokumen.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, penulis memiliki beberapa saran sebagai berikut:

1. Disarankan agar pemerintah menyusun regulasi khusus yang lebih detail mengenai prosedur peralihan hak atas tanah dalam kasus pemilik yang tidak diketahui keberadaannya. Regulasi ini harus mencakup pedoman yang jelas tentang peran dan tanggung jawab masing-masing instansi terkait, seperti Kantor Pertanahan, pengadilan, Disdukcapil, dan kepolisian. Selain itu, diperlukan penguatan koordinasi melalui pembentukan sistem informasi terintegrasi antar-instansi, guna mempermudah verifikasi data pemilik dan mempercepat proses pengalihan hak tanah.
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat mengembangkan program pelatihan berkala dan sertifikasi yang wajib diikuti oleh setiap PPAT. Program ini harus mencakup pembaruan terkait peraturan perundang-undangan terbaru, studi kasus tentang pelaksanaan kewenangan PPAT, dan praktek terbaik dalam menghadapi kasus-kasus kompleks seperti permohonan balik nama oleh bukan pemegang hak. Sertifikasi rutin juga diperlukan untuk memastikan PPAT selalu memenuhi standar profesionalitas dan integritas dalam menjalankan tugasnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadist

Al Quran Surat Al Baqarah 188

Al Quran Surat Al A'raf 128

Al Quran Surat Al Baqarah 205

Al Quran Surat An-Nisa 7

B. BUKU

Annalisa Yahanan, (2020), *Prosedur Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Surabaya: Prenadamedia Group.

Boedi Harsono, (2020), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.

Dyah Ochtorina Susanti, (2019), *Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Malang: Setara Press.

Habib Adjie, (2021), *Telaah Ulang: Kewenangan PPAT dan Notaris*. Surabaya: Institut Press.

Irawan Soerodjo, (2020), *Hukum Perjanjian dan Pertanahan: Perjanjian Build, Operate dan Transfer (Bot) atas Tanah*, Yogyakarta: Laksbang.

Jimmy Joses Sembiring, (2019), *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah: Segala Bentuk Permasalahan dan Penyelesaiannya*, Jakarta: Visimedia.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, (2021), *Hak-Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional*, Jakarta: Kencana.

M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, (2020), *Hukum Pendaftaran Tanah: Edisi Revisi*, Bandung: Mandar Maju.

Maria S.W. Sumardjono, (2021), *Dinamika Pengaturan Penggunaan Tanah: dari Fungsi Sosial hingga Kapitalisasi Tanah*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Muslih Bambang Luqmanto, (2019), *Praktik PPAT: Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Putri A.R., (2020), *Perlindungan Hukum terhadap Notaris: Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*. Jakarta: Softmedia.
- R. Soeprpto, (2020), *UUPA Dalam Praktek*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Radbruch, G., (1932), *Rechtsphilosophie*. Leipzig: Quelle & Meyer.
- Salim H.S., (2019), *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diradja, (2021), *Panduan Teori dan Praktik Notaris*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Supriadi, (2020), *Hukum Agraria Kontemporer*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Tampil Anshari Siregar, (2019), *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Medan: Multi Grafik.
- Urip Santoso, (2021), *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Widhi Handoko, (2019), *Contoh-Contoh Akta PPAT: Format dan Pembuatannya*, Yogyakarta: Thafa Media.
- Zainuddin Ali, (2020), *Hukum Pertanahan: Pembahasan Berdasarkan Pendekatan Interdisipliner*. Jakarta: Sinar Grafika.

C. JURNAL / MAKALAH

- Ali, Hasbullah, Sumarwoto Sumarwoto, dan Yudhi Widyo Armono. 2022. "Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta". *Justicia Journal* 11.1: 35-43.
- Anandari, Devarinta Hayyu, Adi Sulistiyono, dan Suraji Suraji. 2024. "Urgensi Penyuluhan Masyarakat tentang Peralihan Hak atas Tanah untuk Mengurangi Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah." *Prosiding Seminar Nasional Pengabdian Masyarakat*. Vol. 1. 2023.
- Andriyani, Shinta, Arief Rahman, dan Wiwiek Wahyuningsih. 2023. "Hak dan Kewajiban dalam Peralihan Hak atas Tanah dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Desa Jatisela Kecamatan Gunungsari Kabupaten Lombok Barat)". *Empiricism Journal* 4.1: 150-155.

- Arsana, Chandra Yudi, Sukarno Abuhuraera, dan Syamsuddin Pasamai. 2020. "Efektifitas Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit yang Lakukan Oleh Kurator dalam Perkara Kepailitan". *Journal Of Lex Generalis (Jlg)* 1.7: 928-941.
- Davidson, Albert. 2021. "Tindakan Kurator terhadap Harta Debitur Pailit di Tinjau dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang".
- Hamonangan, Alusianto, Et Al. 2021. "Peranan Kurator terhadap Kepailitan Perseroan Terbatas". *Pkm Maju Uda* 2.1: 20-34.
- Hidayati, Taufika. 2022. "Analisa Yuridis Akta Jual Beli Sebagai Kekuatan Hukum terhadap Peralihan Hak atas Tanah". *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan* 1.01: 53-61.
- Hidayati, Taufika. 2022. "Analisa Yuridis Akta Jual Beli Sebagai Kekuatan Hukum terhadap Peralihan Hak atas Tanah". *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan* 1.01: 53-61.
- Hindrawan, Prayogo, Et Al. 2023. "Tanggung Jawab Kurator dalam Menerapkan Asas Pari Passu Prorata Parte dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit". *Locus Journal Of Academic Literature Review*: 720-732 ..
- Ihya, Rachmat. 2023. "Kewenangan Kurator dalam dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit". *Syariah: Jurnal Ilmu Hukum* 1.1: 71-83.
- Jati, Zahra Apritania. 2021. "Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak Oleh Orang yang Bertindak Sebagai Wali". *Jurnal Ilmu Hukum: Alethea* 4.2: 115-130.
- Jati, Zahra Apritania. 2021. "Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak Oleh Orang yang Bertindak Sebagai Wali". *Jurnal Ilmu Hukum: Alethea* 4.2: 115-130.
- Jaya, Febri, dan Hengky Hengky. 2023. "Pendampingan Mekanisme Peralihan Tanah Hak Guna Bangunan Melalui Jual Beli Antarperorangan di Kantor Notaris & Ppat Rudi Purba, Sh, M. Kn. di Kota Batam." *Concept-Conference On Community Engagement Project*. Vol. 1. No. 1. 2021.
- Laike, Reli Jevon. 2020. "Aspek Hukum Ketentuan Gereja tentang Larangan Pengalihan Hak Milik atas Tanah Bagi Pegawai Organik (Studi Kantor Sinode Gereja Masehi Injili di Halmahera)". *Bina Hukum Lingkungan* 5.1: 180-197.

- Mahardika, Sandy Putra. 2024. "Pertanggungjawaban Kurator Karena Menyebabkan Timbulnya Kerugian dalam Pemberesan Harta Pailit Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban dan Pembayaran Utang".
- Marfizola, Geni, Kurnia Warman, dan Hengki Andora. 2020. "Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Para Pihak Meninggal Dunia di Kabupaten Pesisir Selatan". *Soumatra Law Review* 3.1: 1-17.
- Marfizola, Geni, Kurnia Warman, dan Hengki Andora. 2020. "Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Para Pihak Meninggal Dunia di Kabupaten Pesisir Selatan". *Soumatra Law Review* 3.1: 1-17.
- Marryanti, Septina, dan Arsan Nurrokhman. 2021. "Kepastian Hukum Hak atas Tanah: Pelajaran dari Kekalahan Perkara Pertanahan di Pengadilan". *Jurnal Pertanahan* 11.2.
- Mesak, Meriyanti, Sufiarina Sufiarina, dan Eny Jaya. 2024. "Tanggung Jawab atas Kelalaian Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit Studi Putusan Ma No. 110 Pk/Pdt. Sus-Pailit/2018". *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 2.5: 35-45.
- Mujiburohman, Dian Aries. 2021. "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom". *Jurnal Yudisial* 14.1: 117-137.
- Najah, Lathifatun, Et Al. 2023. "Analisis Actio Pauliana Sebagai Upaya Kurator dalam Kepailitan Kasus Penyitaan Rumah Oleh Bank Studi Kasus: Penyitaan Rumah Oleh Bank". *Diponegoro Private Law Review* 10.2: 122-141.
- Ningtyas, Dina Catur Ayu. 2023. "Hak atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang di Dasari Uupa". *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916)* 3.01: 28-35.
- Ningtyas, Mega Ayu, Dkk. 2023. "Cacat Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah". *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum* 1.1: 20-27.
- Ningtyas, Mega Ayu, dkk. 2023. "Cacat Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah". *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum* 1.1: 20-27.
- Ningtyas, Mega Ayu, Et Al. 2023. "Cacat Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah". *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum* 1.1: 20-27.
- Nurmansyah, Gunsu. 2024. "Analisis Peralihan Hak atas Tanah dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria". *Jurnal Hukum Bisnis* 13.01: 1-9.

- Nurmansyah, Gunsu. 2024. "Analisis Peralihan Hak atas Tanah dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria". *Jurnal Hukum Bisnis* 13.01: 1-9.
- Nurmansyah, Gunsu. 2024. "Analisis Peralihan Hak atas Tanah dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria". *Jurnal Hukum Bisnis* 13.01: 1-9.
- Pontoh, Vara Dila, Nirwan Junus, dan Zamroni Abdussamad. "Mekanisme Peralihan Hak atas Tanah dalam Bentuk Jual Beli di Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Timur". *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora dan Seni* 1.3: 484-489.
- Pontoh, Vara Dila, Nirwan Junus, dan Zamroni Abdussamad. 2023. "Mekanisme Peralihan Hak atas Tanah dalam Bentuk Jual Beli di Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Timur". *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora dan Seni* 1.3: 484-489.
- Prawira, Muhammad Syeisar Nanda. 2021. "Pertanggungjawaban Kurator Karena Menyebabkan Timbulnya Kerugian dalam Pemberesan Harta Pailit". *Dinamika* 27.5: 662-678.
- Radbruch, G. 1932. *Rechtsphilosophie*. Leipzig: Quelle & Meyer.
- Rahmawati, Ati. 2024. "Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Warisan yang Belum Dibagi". *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* 22.2: 178-187.
- Raissa, Amanda, Avira Rizkiana Yuniar, dan Anita Gladina Ayu Nurhayati. 2020. "Kelemahan Kurator dalam Pemberesan Harta Pailit". *Jurnal Hukum Magnum Opus* 3.2: 457-598.
- Ramadhani, Rahmat. 2021. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah untuk Mendapatkan Kepastian Hukum terhadap Hak atas Tanah". *Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2.1: 31-40.
- Ramadhani, Rahmat. 2021. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah untuk Mendapatkan Kepastian Hukum terhadap Hak atas Tanah". *Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2.1: 31-40.
- Ramadhani, Rahmat. 2022. "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (Ppjb) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah". *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3.1: 45-50.
- Ramadhani, Rahmat. 2022. "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (Ppjb) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah". *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3.1: 45-50.

- Rampengan, Susan. 2023. "Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak atas Tanah dengan Hak Milik Adat". *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2.4: 83-94.
- Rampengan, Susan. 2023. "Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak atas Tanah dengan Hak Milik Adat". *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2.4: 83-94.
- Rezeki, Dara Sri, dan Adawiyah Nasution. 2023. "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pada Kantor Pertanahan Kota Medan". *Mediation: Journal Of Law*: 20-30.
- Rezeki, Dara Sri, dan Adawiyah Nasution. 2023. "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pada Kantor Pertanahan Kota Medan". *Mediation: Journal Of Law*: 20-30.
- Rezeki, Dara Sri, dan Adawiyah Nasution. 2023. "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pada Kantor Pertanahan Kota Medan". *Mediation: Journal Of Law*: 20-30 ..
- Rusjana, Muhamad. 2023. "Sosialisasi Jaminan Kepastian Hukum terhadap Sertifikat Hak atas Tanah di Desa Putra Lempuyang". *Devotion: Journal Corner Of Community Service* 2.1: 24-29.
- Sahrul, Ibnu Ibrahim, Tofik Yanuar Candra, dan Roni Pandiangan. 2022. "Pertanggung Jawaban Pidana Kurator Pelaku Penggunaan Surat Palsu dalam Pengurusan Harta Pailit". *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 3.5: 2381-2389.
- Saleh, Moh, Et Al. "Kurator Sebagai Eksekutor dalam Penyelesaian Kasus Kepailitan". *Jurnal Risalah Kenotariatan* 2.1.
- Sari, Desy Agatha, M. Sudirman, dan Benny Djaja. "Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) dalam Peralihan Hak atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/Pdt. G/2009/Pn. Depok)". *Journal Of Social dan Economics Research* 6.1: 595-608.
- Setyowati, Retno Kus. 2020. "Pembatalan Transaksi Hak atas Tanah Oleh Penjual dengan Alasan Belum Lunas". *Binamulia Hukum* 9.1: 57-66.
- Setyowati, Retno Kus. 2020. "Pembatalan Transaksi Hak atas Tanah Oleh Penjual dengan Alasan Belum Lunas". *Binamulia Hukum* 9.1: 57-66.

- Silalahi, Rumelda, dan Onan Purba. 2020. "Peran dan Wewenang Kurator dalam Kepailitan Perseroan Terbatas". *Jurnal Retentum* 2.2.
- Simalango, Duarjon, Marzuki Marzuki, dan Mukidi Mukidi. 2023. "Pertanggungjawaban Pidana Oleh Kurator atas Tindakannya yang Merugikan Bundel Pailit (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2081/Pid. B/2011/Pn. Jkt. Pst)". *Jurnal Ilmiah Metadata* 5.3: 126-138.
- Sinaga, Sahat Hangoluan Maruli Tua. 2024. "Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli". *Jurnal Hukum To-Ra: Hukum untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat* 10.1: 138-150.
- Singal, Nicky Yehezkiel. 2022. "Kajian Hukum Tanggung Jawab Kurator dalam Penyelesaian Perkara Kepailitan Pasca Putusan Pengadilan Niaga". *Lex Privatum* 10.1.
- Sirait, Paulus, Et Al. 2023. "Pencabutan Putusan Pailit dalam Hal Harta Pailit Tidak Cukup untuk Membayar Biaya Kepailitan". *Jurnal Usm Law Review* 6.3: 1279-1294.
- Sitinjak, Patar Bronson, Mukidi Mukidi, dan Adil Akhyar. 2022. "Analisis Kewenangan Kurator dalam Penyelesaian Utang Debitur terhadap Kreditur Akibat Kepailitan Perspektif Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1021/K/Pdt. Sus-Pailit/2018)". *Jurnal Ilmiah Metadata* 4.1: 251-271.
- Suardana, I. Wayan. 2023. "Kajian Yuridis Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia". *Media Bina Ilmiah* 17.9: 2281-2290.
- Suardana, I. Wayan. 2023. "Kajian Yuridis Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia". *Media Bina Ilmiah* 17.9: 2281-2290.
- Suardana, I. Wayan. 2023. "Kajian Yuridis Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia". *Media Bina Ilmiah* 17.9: 2281-2290.
- Susilawati, Susilawati, dan Rohani Rohani. 2022. "Jaminan Kepastian dan Pelindungan Hukum Bagi Pemegang Hak atas Tanah". *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum* 7.1: 74-96.
- Syamsiah, Desi. 2023. "Sosialisasi tentang Pentingnya Pendaftaran Hak atas Tanah Bagi Masyarakat di Kabupaten Karanganyar". *Jurnal Pengabdian Mandiri* 2.7: 1449-1456.

- Tanati, Daniel, dan James Yoseph Palenewen. 2023. "Penerapan Ipteks tentang Meningkatkan Kesadaran Masyarakat terhadap Pendaftaran Hak-Hak atas Tanah Adat pada Kampung Nendali". *Amma: Jurnal Pengabdian Masyarakat* 2.1: 134-140.
- Tanati, Daniel, dan James Yoseph Palenewen. 2023. "Penerapan Ipteks tentang Meningkatkan Kesadaran Masyarakat terhadap Pendaftaran Hak-Hak atas Tanah Adat pada Kampung Nendali". *Amma: Jurnal Pengabdian Masyarakat* 2.1: 134-140.
- Thesia, Elias Hence, Et Al. 2023. "Sosialisasi Hukum tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) dalam Pendaftaran Hak Milik atas Tanah di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura". *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa* 1.7: 1306-1312.
- Walujo, Christianto Rici, dan Noenik Soekorini. 2023. "Tanggung Jawab Pidana terhadap Pengalihan Hak atas Tanah yang Dilakukan dengan Cara Melawan Hukum". *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2.4: 72-82.
- Zulkarnain, Debi, Maryano Maryano, dan Marni Emmy Mustafa. 2024. "Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kurator atas Harta Debitor Pailit dan Akibat Hukumnya". *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 3.3: 1309-1317.

D. PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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

Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

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