

Upaya Peralihan Sertifikat Kepemilikan Tanah Apabila tidak Diketahui Keberadaan Penjualnya dalam Perspektif PTUN

Tasya Halimah Nia Purwanti^{1*}, Amellia Intan Syavitri², Faisal Hasyim³, Prabowo Abimanyu⁴

^{1, 2, 3, 4} Universitas Tidar Magelang, Indonesia

tasyahnp@gmail.com^{1*}, ameliaintan01@gmail.com², faisaalvivoy95@gmail.com⁴,
abimanyuprabowo@gmail.com⁵

Korespondensi penulis: tasyahnp@gmail.com

Abstract: The transfer of land ownership certificates is an important legal process in Indonesia's land system, regulated by various laws and regulations, such as the Basic Agrarian Law and its implementing regulations. The procedure for transferring ownership certificates begins with a legitimate sale and purchase transaction, followed by registration with the National Land Agency (BPN). However, in practice, obstacles often arise, one of which is when the seller's whereabouts are unknown, which can hinder the process of transferring land rights. In this situation, the buyer can take various legal actions, including filing a civil lawsuit in the District Court to obtain a court ruling confirming the legal transfer of rights, or submitting a request for a decree to the Administrative Court (PTUN) if BPN rejects the application for the transfer of land rights. The perspective of the PTUN legal procedure explains that the buyer can challenge the BPN decision if it is deemed contrary to the law or the principles of good governance (AUPB), with sufficient evidence to support their claim. In this case, PTUN plays a role in providing justice and legal certainty for the aggrieved party. Therefore, even when the seller's whereabouts are unknown, through the appropriate procedures and legitimate legal actions, the buyer can still acquire ownership rights over the land purchased.

Keywords: transfer of certificate, land rights, legal actions, PTUN, seller's whereabouts.

Abstrak: Peralihan sertifikat kepemilikan tanah merupakan proses hukum yang penting dalam sistem pertanahan di Indonesia, yang diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Prosedur peralihan sertifikat dimulai dengan proses jual beli yang sah, diikuti dengan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, dalam praktiknya, sering kali terjadi hambatan, salah satunya adalah ketika keberadaan penjual tidak diketahui, yang dapat menghambat proses peralihan hak atas tanah. Pembeli yang menghadapi situasi ini dapat menempuh berbagai upaya hukum, baik melalui gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan penetapan peralihan hak yang sah, maupun dengan mengajukan permohonan penetapan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), jika BPN menolak permohonan peralihan hak atas tanah. Perspektif hukum acara PTUN menjelaskan bahwa pembeli dapat menggugat keputusan BPN yang dianggap bertentangan dengan hukum atau prinsip asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), dengan bukti yang cukup untuk mendukung klaimnya. Dalam hal ini, PTUN berperan dalam memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan. Dengan demikian, meskipun keberadaan penjual tidak diketahui, melalui prosedur yang tepat dan upaya hukum yang sah, pembeli tetap dapat memperoleh hak kepemilikan atas tanah yang telah dibeli.

Kata kunci: peralihan sertifikat, hak atas tanah, upaya hukum, PTUN, keberadaan penjual.

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset berharga yang memiliki nilai ekonomis dan sosial tinggi. Kepemilikan tanah di Indonesia dibuktikan dengan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang sebelumnya tercatat atas nama penjual akan dialihkan kepada pembeli setelah memenuhi prosedur administratif yang sah. Proses ini penting untuk memastikan kepastian hukum atas status tanah dan menghindari sengketa di masa depan.

Proses peralihan hak atas tanah idealnya dilakukan melalui prosedur yang jelas dan melibatkan

semua pihak terkait, termasuk penjual dan pembeli. Namun, dalam praktiknya, seringkali terjadi kendala dalam proses peralihan hak, salah satunya adalah ketidakjelasan keberadaan penjual.

Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum bagi pembeli yang beritikad baik untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya. Bagaimana mekanisme hukum yang dapat ditempuh pembeli untuk mendapatkan haknya atas tanah tersebut..Untuk menyelesaikan masalah ini, salah satu jalur hukum yang dapat diambil adalah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), yang memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa yang melibatkan keputusan administratif oleh pejabat atau badan negara, termasuk keputusan yang dikeluarkan oleh BPN atau pejabat terkait dalam proses peralihan hak atas tanah. PTUN dapat menjadi alternatif bagi pembeli yang terhambat dalam peralihan hak tanah karena ketidaktahuan keberadaan penjual, dengan mengajukan gugatan terhadap keputusan administrasi yang tidak sesuai atau tidak memadai. Terkait dengan peralihan sertifikat tanah yang terhambat karena ketidakjelasan keberadaan penjual, upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli dalam konteks hukum acara PTUN sangat penting untuk memastikan bahwa hak-hak pembeli terlindungi dan tidak dirugikan. Hal ini juga berkaitan dengan pentingnya kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, yang pada gilirannya akan mendukung terciptanya stabilitas hukum di bidang agraria.

Dengan demikian, masalah mengenai peralihan sertifikat kepemilikan tanah yang terhambat karena penjual tidak dapat ditemukan menjadi isu yang relevan untuk dibahas lebih lanjut, terutama dari perspektif hukum acara PTUN. Pembahasan ini bertujuan untuk menggali berbagai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli untuk menyelesaikan peralihan hak atas tanah dalam situasi yang tidak ideal ini, serta memahami bagaimana peran PTUN dalam menyelesaikan sengketa administratif terkait dengan masalah tersebut.

2. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan statuta dan konseptual. Metode ini digunakan untuk mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait peralihan sertifikat kepemilikan tanah, upaya hukum yang dapat ditempuh pembeli apabila keberadaan penjual tidak diketahui, serta perspektif hukum acara di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dalam penyelesaian sengketa tersebut.

Pendekatan Statuta

Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang mengatur prosedur peralihan sertifikat kepemilikan tanah. Peraturan yang relevan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur dasar hukum pertanahan di Indonesia.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur prosedur administratif dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.
- c. Peraturan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berkaitan dengan tata cara permohonan dan penerbitan sertifikat tanah.

Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual digunakan untuk menggali teori dan pandangan hukum yang terkait dengan upaya hukum yang dapat ditempuh pembeli apabila penjual tidak dapat ditemukan dalam proses peralihan sertifikat.. Dalam hal ini, penulis akan memanfaatkan literatur yang menjelaskan mengenai:

- a. Prinsip hukum perdata terkait peralihan hak atas tanah.
- b. Prinsip hukum administrasi negara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN), termasuk kewenangan dan prosedur yang berlaku di PTUN.
- c. Asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) yang dijadikan dasar hukum bagi para pejabat tata usaha negara dalam melakukan tindakan administratif terkait pertanahan.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini akan menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum yang berkaitan dengan peralihan sertifikat tanah serta prosedur hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli. Sementara itu, data sekunder mencakup literatur, jurnal, artikel, buku hukum, dan berbagai sumber lain yang mengkaji konsep-konsep tentang hak atas tanah, langkah hukum dalam peralihan hak, serta hukum acara di PTUN. Tujuan penelitian ini adalah memberikan gambaran yang komprehensif mengenai prosedur peralihan sertifikat kepemilikan tanah serta langkah hukum yang dapat diambil dalam kasus ketidakhadiran penjual saat peralihan hak atas tanah.

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Prosedur Peralihan Sertifikat Tanah

Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Secara umum, prosedur peralihan sertifikat kepemilikan tanah meliputi tahapan:

- a. Perjanjian Jual Beli. Dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akta jual beli ini menjadi bukti sah peralihan hak atas tanah.
- b. Penyerahan Bukti-Bukti. Penjual menyerahkan sertifikat asli, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan dokumen pendukung lainnya kepada pembeli.
- c. Pendaftaran Peralihan Hak. Pembeli mengajukan permohonan peralihan hak ke Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan akta jual beli, bukti-bukti, dan dokumen lain yang disyaratkan.
- d. Penelitian oleh BPN. Petugas BPN melakukan penelitian kelengkapan dan keabsahan dokumen serta melakukan pengukuran dan pengecekan lapangan.
- e. Penerbitan Sertifikat Baru. Setelah proses penelitian selesai dan dinyatakan lengkap, BPN akan menerbitkan sertifikat baru atas nama pembeli

Berdasarkan prosedur yang telah dijelaskan, keabsahan dokumen peralihan merupakan aspek yang sangat krusial dalam memastikan bahwa proses ini berjalan dengan lancar. Tanpa akta peralihan yang sah dari PPAT atau notaris, dan tanpa pendaftaran yang dilakukan di BPN, peralihan hak atas tanah tidak akan memiliki kekuatan hukum yang sah. Hal ini sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa terkait kepemilikan tanah di masa depan.

Verifikasi oleh BPN menjadi langkah selanjutnya yang memerlukan perhatian lebih, karena BPN berfungsi untuk memeriksa keabsahan dokumen dan status hukum tanah yang akan dialihkan. Proses pendaftaran yang transparan dan akuntabel menjadi penting untuk memastikan bahwa data yang tercatat dalam sistem pendaftaran tanah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi pemilik baru dan melindungi hak-hak mereka terhadap tanah tersebut.

Namun, meskipun prosedur ini sudah cukup terstruktur, terdapat tantangan dalam pelaksanaannya, terutama terkait dengan ketidakhadiran pihak yang terlibat dalam peralihan hak, misalnya ketika penjual tidak dapat ditemukan atau dokumen yang diperlukan tidak lengkap. Dalam situasi semacam ini, pembeli dapat menghadapi kesulitan dalam memperoleh sertifikat yang sah atas tanah yang dibeli. Oleh karena itu, mekanisme penyelesaian sengketa

melalui pengadilan atau pihak berwenang lainnya, seperti Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), menjadi penting untuk menyelesaikan masalah yang timbul dalam peralihan sertifikat tanah yang terkendala.

Secara keseluruhan, prosedur peralihan sertifikat kepemilikan tanah merupakan langkah penting dalam menjaga kepastian hukum dan menghindari terjadinya sengketa di masa depan. Proses ini melibatkan berbagai pihak dan prosedur administratif yang harus diikuti dengan benar agar proses peralihan hak atas tanah dapat berjalan dengan lancar dan sah secara hukum. Ketika keberadaan penjual tidak diketahui, pembeli yang telah melakukan jual beli dan memiliki akta otentik dapat menempuh upaya hukum sebagai berikut:

a. Pengajuan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri

Pembeli dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat untuk mendapatkan penetapan pengadilan yang menyatakan sahnyalah peralihan hak atas tanah tersebut. Dalam gugatan ini, pembeli perlu membuktikan bahwa:

- 1) Telah terjadi jual beli yang sah dan dibuktikan dengan akta otentik.
- 2) Pembeli telah melakukan upaya pencarian keberadaan penjual namun tidak berhasil.
- 3) Pembeli telah memenuhi semua kewajibannya dalam perjanjian jual beli, termasuk pembayaran.

b. Permohonan Penetapan Pengadilan ke PTUN

Jika BPN menolak permohonan peralihan hak karena ketidakhadiran penjual, pembeli dapat mengajukan permohonan penetapan ke PTUN. Gugatan ini diajukan terhadap Kepala Kantor Pertanahan sebagai pejabat TUN. Dasar hukum pengajuan gugatan ke PTUN adalah:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) yang memberikan kewenangan kepada PTUN untuk mengadili sengketa tata usaha negara.
- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang mengatur asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) yang harus dipatuhi oleh pejabat TUN, termasuk dalam hal pelayanan publik seperti peralihan hak atas tanah. Dalam gugatan ke PTUN, pembeli harus dapat membuktikan bahwa:
- 3) Keputusan BPN yang menolak permohonan peralihan hak merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum atau AUPB.
- 4) Pembeli memiliki kepentingan hukum yang dirugikan akibat keputusan BPN tersebut.

Pembahasan

Dalam hal keberadaan penjual tidak diketahui, pembeli yang telah memenuhi kewajibannya dan **memiliki akta otentik sebagai** bukti transaksi jual beli tetap memiliki hak untuk memperoleh sertifikat tanah atas nama mereka. Oleh karena itu, upaya hukum yang dapat ditempuh seperti pengajuan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri dan permohonan penetapan ke PTUN menjadi langkah yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Gugatan perdata ke Pengadilan Negeri memungkinkan pembeli untuk mendapatkan penetapan pengadilan yang menyatakan sahnya peralihan hak atas tanah, dengan syarat pembeli dapat membuktikan bahwa transaksi jual beli telah dilakukan secara sah dan pembeli telah memenuhi kewajiban mereka dalam perjanjian. Di sisi lain, jika BPN menolak permohonan peralihan hak, pembeli dapat mengajukan permohonan penetapan ke PTUN untuk membatalkan keputusan BPN yang dianggap melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Kedua upaya hukum tersebut **bertujuan** untuk memberikan perlindungan kepada pembeli yang sudah sah secara hukum dalam transaksi jual beli, namun terhambat oleh ketidakhadiran atau ketidaktertahuan keberadaan penjual. Dengan adanya mekanisme hukum ini, diharapkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dapat terwujud, meskipun dalam situasi yang tidak ideal seperti ini.

Perspektif Hukum Acara PTUN

Dalam konteks hukum acara PTUN, penyelesaian peralihan sertifikat kepemilikan tanah ketika keberadaan penjual tidak diketahui, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan:

- a. Objek Sengketa. Objek sengketa dalam hal ini adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan yang menolak permohonan peralihan hak atas tanah.
- b. Kewenangan Absolut PTUN. PTUN memiliki kewenangan absolut untuk mengadili sengketa tata usaha negara, termasuk sengketa yang berkaitan dengan pertanahan.
- c. Hak Gugat. Pembeli sebagai pihak yang dirugikan oleh keputusan TUN memiliki hak gugat untuk mengajukan gugatan ke PTUN.
- d. Alat Bukti. Pembeli harus dapat mengajukan alat bukti yang cukup untuk meyakinkan hakim PTUN bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan bertentangan dengan hukum atau AUPB. Alat bukti tersebut dapat berupa akta jual beli, bukti pembayaran, bukti pencarian penjual, dan keterangan saksi.

Putusan PTUN. Jika hakim PTUN mengabulkan gugatan pembeli, maka putusan tersebut akan bersifat mengikat bagi Kepala Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama pembeli.

Hukum acara PTUN memberikan pembeli hak untuk menantang keputusan administratif yang merugikan mereka, terutama dalam konteks peralihan hak atas tanah yang tertunda karena keberadaan penjual tidak diketahui. Hal ini menunjukkan bahwa PTUN tidak hanya berfungsi sebagai pengadilan untuk menyelesaikan sengketa administratif, tetapi juga sebagai sarana untuk melindungi hak-hak individu yang dirugikan oleh keputusan yang diambil oleh pejabat tata usaha negara.

Adanya kewenangan absolut PTUN memberikan kepastian bahwa sengketa administratif terkait pertanahan hanya dapat diselesaikan melalui PTUN, dan keputusan PTUN bersifat mengikat bagi pejabat terkait, seperti Kepala Kantor Pertanahan. Dalam hal ini, PTUN berperan penting dalam menciptakan kepastian hukum, karena dengan mengabulkan gugatan pembeli, PTUN akan memaksa BPN untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama pembeli, meskipun penjual tidak dapat ditemukan. Selain itu, pembeli perlu menyediakan alat bukti yang kuat untuk meyakinkan hakim bahwa keputusan yang diambil oleh BPN bertentangan dengan hukum dan prinsip AUPB. Bukti yang cukup, termasuk akta jual beli, bukti pembayaran, bukti pencarian penjual, dan keterangan saksi, akan sangat menentukan keberhasilan gugatan tersebut. Dengan demikian, PTUN tidak hanya berfungsi untuk memutuskan sengketa hukum, tetapi juga untuk melindungi hak-hak pembeli yang telah memenuhi kewajibannya dalam transaksi jual beli tanah.

Secara keseluruhan, perspektif hukum acara PTUN dalam peralihan sertifikat kepemilikan tanah yang terhambat oleh ketidakhadiran penjual memberikan ruang bagi pembeli untuk mendapatkan keadilan dan memastikan haknya diakui secara sah oleh negara. Proses ini menciptakan keseimbangan antara kepentingan administratif dan perlindungan hak milik pribadi, sehingga dapat mengurangi potensi sengketa di masa depan dan meningkatkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

5. SIMPULAN

Prosedur peralihan sertifikat tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Tahapan peralihan dimulai dengan perjanjian jual beli yang sah, dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah proses administrasi selesai dan disetujui, pembeli akan memperoleh sertifikat tanah atas nama mereka untuk

menjamin kepastian hukum. Apabila penjual tidak dapat ditemukan, pembeli yang memiliki akta otentik dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk penetapan peralihan hak atau mengajukan permohonan ke PTUN jika BPN menolak peralihan dengan alasan administratif. PTUN memiliki kewenangan untuk memutus sengketa administratif, dan pembeli dapat menggugat dengan bukti-bukti yang memadai. Jika gugatan diterima, PTUN dapat memerintahkan penerbitan sertifikat baru atas nama pembeli sebagai pemilik sah tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3), 263-289.
- Ayuningutami, P. I., & Najicha, F. U. (2021). Kajian Hukum Terhadap Ketentuan Dan Prosedur Peralihan Waris Hak Atas Tanah. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 10(2), 208-217.
- Farahdillah, P., & Marpaung, D. S. H. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(1).
- Masriani, Y. T. (2022). Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *Jurnal USM Law Review*, 5(2), 539-552.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putri, R. R., Hartati, R., & Utama, M. W. (2024). Balik Nama Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Yang Penjualnya Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan NomoR 16/Pdt. P/2019/PN MRT). *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 2(5), 110-128.
- Rondonuwu, G. (2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, 5(4).
- Suwarto, D. (2009). *Peranan Putusan Pengadilan Negeri Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli (Studi Kasus Putusan PN Cibinong Kabupaten Bogor Nomor: 55/Pdt. G/2002/PN. CBN)* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS DIPONEGORO).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)