

**PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH DALAM
KASUS KEPEMILIKAN TAK DIKETAHUI: ANALISIS PUTUSAN
NOMOR 5/PDT.G/2022/PN KBU**

***IMPLEMENTATION OF LAND CERTIFICATE NAME TRANSFER IN
CASES OF UNKNOWN OWNERSHIP: ANALYSIS OF DECISION
NUMBER 5/PDT.G/2022/PN KBU***

Ikhsan Zulkarnaen

Universitas Muhammadiyah Kotabumi

zulkarnaenikhsan0@gmail.com

Suwardi

Universitas Muhammadiyah Kotabumi

suwardi.amri@gmail.com

Abstrak

Kompleksitas administrasi pertanahan di Indonesia semakin tampak ketika prosedur hukum formal dihadapkan pada kondisi sosial yang tidak ideal, seperti keberadaan pemilik tanah yang tidak diketahui. Artikel ini mengkaji pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam kondisi pemilik tidak diketahui, sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kbu. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis solusi hukum yang diterapkan ketika persyaratan administratif tidak dapat dipenuhi, serta bagaimana putusan pengadilan dapat menggantikan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin kepastian hukum bagi pembeli. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus, di mana data diperoleh melalui analisis peraturan perundang-undangan, dokumen perkara, dan wawancara dengan hakim yang memutus perkara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam ketiadaan akta akibat tidak ditemukannya pemilik, putusan pengadilan yang didasarkan pada bukti faktual yang kuat dan itikad baik dari pembeli dapat menjadi dasar sah untuk proses balik nama di kantor pertanahan. Artikel ini menyimpulkan bahwa intervensi pengadilan sangat penting ketika mekanisme administratif tidak dapat dijalankan, dan merekomendasikan reformasi regulasi untuk mengakomodasi putusan pengadilan dalam kasus-kasus serupa. Penguatan koordinasi antar lembaga dan peningkatan literasi hukum masyarakat juga diperlukan untuk meningkatkan responsivitas penegakan hukum pertanahan.

Kata Kunci: Hukum Administrasi, Pendaftaran Tanah,,Kepastian Hukum

Abstract

The complexity of land administration in Indonesia becomes increasingly evident when formal legal procedures are confronted with non-ideal social conditions, such as the existence of unknown landowners. This article examines the implementation of land title transfer (balik nama) under ownership rights when the owner is unknown, as reflected in the Decision of the Kotabumi District Court Number 5/Pdt.G/2022/PN Kbu. This study aims to analyze the legal

solutions applied when administrative requirements cannot be fulfilled, as well as how a court decision can substitute the role of the Land Deed Official (PPAT) in ensuring legal certainty for the buyer. The research method used is normative juridical with a case study approach, in which data were obtained through the analysis of laws and regulations, case documents, and interviews with the presiding judge. The findings show that in the absence of a deed due to the unavailability of the landowner, a court decision based on strong factual evidence and the buyer's good faith can serve as a legitimate basis for the title transfer process at the land office. This article concludes that judicial intervention is crucial when administrative mechanisms cannot be executed and recommends regulatory reform to accommodate court decisions in similar cases. Strengthening inter-agency coordination and enhancing public legal literacy are also necessary to improve the responsiveness of land law enforcement.

Keywords : *Administrative Law, Land Registration, Legal Certainty*

A. Pendahuluan

Tanah merupakan aset yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak hanya sebagai media produksi dan tempat tinggal, tetapi juga sebagai sumber kekuatan ekonomi dan simbol status sosial. Karena itu, pengaturan dan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah menjadi bagian esensial dalam mewujudkan ketertiban hukum dan keadilan sosial.¹ Negara hadir dalam pengaturan hak atas tanah melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi dasar formal dalam

menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah oleh warga negara.² Dalam sistem tersebut, keberadaan sertifikat hak atas tanah menjadi bukti otentik yang diakui hukum sebagai alat legitimasi kepemilikan.³

Dalam hukum, kepemilikan tanah diatur melalui sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁴ Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan dan memberikan kepastian hukum bagi pemilikannya. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang terjadi kasus di mana pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya, sehingga menimbulkan berbagai masalah

¹ F F Latifah and F N Krisnaningsih, "Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7, no. 03 (2021): 1761–73, <http://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jiedoi:http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v7i3.3599>.

² Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari Andari, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah," *Tunas*

Agraria 5, no. 3 (2022): 197–210, <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>.

³ Analisis Putusan et al., "Petitum LawJournal" 1, no. 1 (2023): 177–88.

⁴ Siti Maryam Nasir, "Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sertifikat Tanah Ganda Di Kabupaten Gorontalo," *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah* 1, no. 11 (2024): 1106–16, <https://doi.org/10.62335/fehfb12>.

dalam proses administrasi tanah, khususnya dalam hal balik nama sertifikat.⁵

Balik nama sertifikat hak milik adalah proses pengalihan kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain. Proses ini memiliki peranan krusial dalam menjamin agar peralihan hak atas tanah dilakukan secara legal dan terbuka. Namun, dalam kasus di mana pemilik tanah tidak dapat ditemukan, pelaksanaan balik nama menjadi rumit.⁶ Hal ini sering kali disebabkan oleh berbagai faktor, seperti pemilik yang sudah meninggal dunia tanpa mewariskan sertifikat, pemilik yang menghilang, atau pemilik yang tidak memiliki identitas yang jelas. Situasi ini menimbulkan tantangan baik bagi pihak yang ingin menguasai tanah maupun bagi instansi terkait dalam melaksanakan proses balik nama.

Di sisi lain, terdapat pula faktor-faktor yang dapat mendukung pelaksanaan

balik nama sertifikat hak milik, meskipun pemiliknya tidak diketahui.⁷ Misalnya, adanya regulasi yang memudahkan proses administrasi pertanahan atau dukungan dari lembaga-lembaga terkait dalam bentuk sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya penguasaan tanah secara sah. Selain itu, peran notaris dan pengacara juga sangat vital dalam membantu masyarakat menyelesaikan proses balik nama, terutama dalam hal dokumentasi dan prosedur hukum.⁸

Pengelolaan tanah yang baik sangat bergantung pada kepastian hukum. Oleh karena itu, memahami pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya adalah suatu keharusan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam mengenai pelaksanaan proses balik nama dalam konteks ini, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mendukung dan menghambat proses tersebut.⁹ Dengan demikian,

⁵ Shella Aniscasary Shella and Risti Dwi Ramasari, "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021," *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan* 2 (2022): 1–14, <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>.

⁶ Johan Rongalaha and James Yoseph Palenewen, "Implikasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum," *Jurnal Ius Publicum* 3, no. 1 (2022): 50–70, <https://doi.org/10.55551/jip.v3i1.45>.

⁷ Tinjauan Yuridis, Prosedur Pengalihan, and Sertipikat Hak, "MILIK LEBIH DARI SATU NAMA YANG BERSENGKETA (Studi Pada Kantor Pertanahan Di Kota Medan

) SKRIPSI OLEH : ROBOT ANDRES MARIHOT SILITONGA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MEDAN AREA MEDAN (Studi Pada Kantor Pertanahan Di Kota Medan) SKRIPSI Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Di Fakultas Hukum Universitas Medan Area OLEH :," 2023.

⁸ Margaretha Shintya Candra, Agustinus Mahur, and Norani Asnawi, "Artemis LawJournal," *Efektivitas Pengelolaan Badan Usaha Milik Desa* 1, no. November (2023): 212–29.

⁹ Desi Apriani and Arifin Bur, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2

diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan yang lebih baik dalam administrasi pertanahan di Indonesia.

Namun, dalam praktiknya, sistem administrasi pertanahan tidak luput dari berbagai kendala, salah satunya adalah peralihan hak yang terganjal oleh ketidakhadiran pemilik lama. Ketika seseorang membeli sebidang tanah namun tidak dapat melanjutkan proses balik nama karena pemilik sebelumnya tidak diketahui keberadaannya, maka timbul kekosongan hukum yang dapat merugikan pihak pembeli.¹⁰ Padahal, dalam banyak kasus, pembeli telah menguasai dan merawat tanah tersebut selama bertahun-tahun dengan itikad baik. Prosedur formal yang mensyaratkan kehadiran penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi tidak mungkin dilakukan, sementara kepemilikan tidak dapat dicatatkan dalam dokumen resmi atas nama pembeli.

Situasi tersebut tergambar dalam Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kbu, di mana seorang warga yang telah membeli tanah secara sah dan telah menguasainya secara

fisik selama bertahun-tahun mengalami kesulitan dalam melakukan proses balik nama karena tidak lagi mengetahui keberadaan pemilik sebelumnya. Dalam perkara ini, penggugat memilih jalur peradilan sebagai solusi untuk memperoleh legalitas atas hak yang telah dikuasainya. Putusan pengadilan dalam hal ini bukan sekadar menjadi penyelesaian atas sengketa, tetapi menjadi instrumen legal untuk menggantikan akta jual beli dalam proses balik nama sertifikat hak milik tanah di kantor pertanahan.

Beberapa penelitian terdahulu telah mencoba menjelaskan persoalan serupa, namun dengan pendekatan dan fokus yang berbeda. Penelitian oleh Yasmine (2025) menitikberatkan pada perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang belum dibaliknamakan, namun tidak membahas situasi di mana keberadaan pemilik sama sekali tidak diketahui, yang justru menjadi akar persoalan dalam artikel ini.¹¹ Selanjutnya, Viena dan Hendriani (2025) dalam studi mereka mengangkat kasus di studi putusan nomor 1/PDT.G/2024/PN NGB, di mana pembeli tanah menghadapi kendala balik nama akibat tidak adanya akta formal dan transaksi dilakukan di bawah tangan. Fokus utama mereka adalah pada

(2020): 220–39,
<https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.

¹⁰ Vani Wirawan, “Alternatif Upaya Pencegahan Kejahatan Mafia Tanah Dalam Perspektif Hukum Administrasi Pertanahan,” *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 1 (2022): 47–58,
<https://doi.org/10.24269/lis.v7i1.6195>.

¹¹ Rahmah Atika Yasmine, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih Atas Nama Penjual,” *Jurnal Sosial Teknologi* 5, no. 3 (2025): 515–36,
<https://doi.org/10.59188/jurnalsostech.v5i3.32011>.

penguasaan fisik tanah oleh pembeli selama lebih dari dua dekade, namun belum mengupas lebih jauh keterkaitan antara ketiadaan pemilik dan legitimasi administratif balik nama.¹² Sementara itu, penelitian oleh Lutfi dan Mirwansyah (2024) menyajikan solusi hukum atas sengketa tanah yang melibatkan pemilik sebelumnya yang tidak diketahui, tetapi pembahasan mereka lebih menyoroti proses penyelesaian sengketa secara umum daripada menganalisis mekanisme balik nama dari sisi teknis administrasi dan peran pengadilan.¹³

Artikel ini hadir untuk mengisi kekosongan kajian dari sisi pelaksanaan hukum administrasi pertanahan yang ditempuh melalui jalur litigasi. Kebaruan dari tulisan ini terletak pada fokus terhadap penggunaan putusan pengadilan sebagai dasar alternatif dalam proses balik nama sertifikat tanah, menggantikan akta jual beli di hadapan PPAT. Kajian dilakukan secara khusus terhadap putusan PN Kotabumi sebagai representasi dari permasalahan yang kerap terjadi di masyarakat, khususnya ketika dokumentasi formal tidak lagi mampu menyelesaikan persoalan peralihan hak atas tanah karena hambatan keberadaan pihak yang seharusnya terlibat dalam proses balik nama.

Kontribusi akademik dari artikel ini

¹² Sean P Collins et al., "PROSEDUR PENYELESAIAN KENDALA PRAKTIK BALIK NAMA SERTIPIKAT DALAM PENGUASAAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 1/PDT.G/2024/PN NGB)" 19, no. 1978 (2021): 4791–4802.

adalah memberikan sudut pandang baru dalam penguatan hukum pertanahan berbasis peradilan, serta mengusulkan penguatan sinergi antara lembaga yudikatif dan eksekutif (khususnya BPN) dalam menyelesaikan masalah balik nama yang sulit diselesaikan melalui jalur konvensional. Artikel ini juga penting bagi para praktisi, akademisi, dan pembuat kebijakan, dalam rangka membangun sistem pertanahan yang lebih responsif terhadap realitas sosial dan lebih adaptif terhadap situasi-situasi hukum yang tidak ideal.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara di mana keberadaan pemilik sebelumnya tidak diketahui, serta menelaah peran pengadilan dalam proses penyelesaiannya. Untuk mencapai tujuan tersebut, digunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kbu.

¹³ M Lutfi and Mirwansyah, "Penyelesaian Sengketa Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Pemilik Sebelumnya," *JPKM i Journal.Danisapublisher.Id* 2, no. 2 (2024): 119–28, <https://journal.danisapublisher.id/>.

Jenis dan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, dengan mengkaji norma hukum positif yang mengatur pendaftaran tanah dan peralihan hak, serta konsep perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Selain itu, pendekatan empiris digunakan secara terbatas melalui wawancara kepada hakim yang memeriksa perkara tersebut untuk mendapatkan perspektif praktis mengenai proses penyelesaian balik nama melalui jalur litigasi.

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas:

1. Data primer, berupa hasil wawancara mendalam dengan Hengky Alexander Yao, S.H., M.H. Selaku Hakim Ketua yang menangani Perkara Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kbu. Informan dipilih secara purposif karena memiliki keterlibatan langsung dalam perkara yang menjadi objek penelitian. Wawancara difokuskan pada prosedur hukum yang dijalankan, dasar pertimbangan hakim, serta dampak putusan terhadap proses balik nama.

2. Data sekunder, meliputi peraturan perundang-undangan seperti UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta dokumen resmi perkara termasuk salinan putusan pengadilan, surat gugatan, dan dokumen pembuktian. Selain itu, digunakan pula referensi dari artikel jurnal dan literatur hukum yang relevan sebagai landasan teoretis.

Data diperoleh melalui studi dokumen, penelusuran pustaka, dan wawancara lapangan. Seluruh data dianalisis secara deskriptif-kualitatif dengan menitikberatkan pada interpretasi norma dan relevansinya terhadap fakta hukum dalam kasus yang dikaji. Analisis dilakukan secara sistematis untuk menyusun simpulan yang logis dan argumentatif mengenai pelaksanaan balik nama dalam kondisi pemilik tidak diketahui.

C. Pembahasan

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan hukum yang dilakukan untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah.¹⁴ Dengan dilakukannya

¹⁴ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *Jurnal Sosial Dan Ekonomi 2*, no. 1 (2021): 31–

40,
<http://jurnal.bundamediaigroup.co.id/index.php/sosek>.

pendaftaran, tanah yang dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum akan tercatat secara resmi dalam sistem pertanahan, sehingga dapat menjadi bukti hukum yang valid atas kepemilikan dan status tanah. Tahapan ini mencakup kegiatan pengukuran, pemetaan, serta pencatatan data secara tepat terkait batas dan luas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum, tetapi juga berperan penting dalam mencegah terjadinya sengketa atau konflik di masa mendatang. Melalui proses ini, masyarakat dapat dengan jelas mengetahui pemilik sah dari suatu bidang tanah beserta hak-hak yang melekat padanya. Selain itu, pendaftaran tanah juga mendukung pengelolaan sumber daya pertanahan secara sistematis dan terencana.¹⁵

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah (PP) Pasal 1 Ayat 1 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi: “Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan

data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Di Indonesia, Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah di adakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Selain memberikan kepastian hukum, pendaftaran tanah juga dapat meningkatkan nilai ekonomis tanah.¹⁶ Sertifikat tanah yang diperoleh melalui pendaftaran tidak hanya berfungsi sebagai bukti kepemilikan, tetapi juga dapat digunakan sebagai jaminan dalam transaksi keuangan seperti pinjaman bank.¹⁷ Dengan kepemilikan yang terdaftar, pemilik tanah memiliki akses yang lebih baik terhadap sumber daya finansial, yang pada gilirannya dapat meningkatkan

¹⁵ Yunita Permata Sari Siregar and Adlin Budhiawan, “Implikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Pencegahan Konflik Sengketa Tanah Di Kecamatan Batang Kuis,” *As-Syar’i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 6, no. 1 (2024): 1095–1109, <https://doi.org/10.47467/as.v6i1.6255>.

¹⁶ Denta Chanda Kartika and Sri Wahyu Handayani, “Dampak Pelaksanaan

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Memberikan Kepastian Hukum Masyarakat,” *Supremasi Jurnal Hukum* Vol 7, no. 02 (2025): 178–93.

¹⁷ Fillia, dkk Malele, “Kepastian Hukum Penjaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Pemberian Kredit Bank,” *Lex Administratum* 9, no. 6 (2021): 1–11.

produktivitas dan kesejahteraan mereka. Ini mencerminkan pentingnya perlindungan hak atas tanah dalam meningkatkan kepercayaan diri pemilik tanah.

Permasalahan hukum dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah ketika pemilik tidak diketahui keberadaannya merupakan tantangan nyata dalam pelaksanaan administrasi pertanahan di Indonesia.¹⁸ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktiknya, ketentuan ini seringkali tidak dapat dipenuhi, terutama ketika salah satu pihak dalam perjanjian jual beli tidak diketahui keberadaannya sebagaimana terjadi dalam Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kbu.

Dalam perkara tersebut, penggugat mengalami kendala dalam melakukan proses balik nama sertifikat hak milik Nomor 2087 atas nama tergugat karena tergugat tidak diketahui keberadaannya setelah menerima uang hasil jual beli tanah sebesar Rp75.000.000,00. Penggugat telah menguasai dan mengolah tanah tersebut sejak 2017, serta telah melakukan upaya pencarian tergugat hingga ke luar daerah,

namun tidak membuahkan hasil. Akibat ketidakhadiran tergugat, Pejabat Pertanahan menolak melakukan balik nama karena tidak adanya akta jual beli sebagaimana dipersyaratkan.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa meskipun tidak terdapat akta autentik, bukti-bukti berupa kwitansi pembayaran, surat pernyataan, surat keterangan kepala desa, serta keterangan dua orang saksi menunjukkan bahwa peralihan hak telah terjadi secara *de facto* dan memenuhi unsur pembuktian hukum perdata. Oleh karena itu, Majelis menyatakan sah perjanjian jual beli yang dilakukan dan memerintahkan agar penggugat dapat melakukan proses balik nama dengan menggunakan salinan putusan tersebut sebagai dasar administratif.

Putusan ini menjadi penting karena menggarisbawahi peran pengadilan sebagai solusi ketika prosedur administratif tidak dapat dijalankan karena adanya kendala faktual.¹⁹ Pengadilan menyatakan bahwa walaupun transaksi tersebut tidak dituangkan dalam akta autentik, tetapi seluruh unsur perbuatan hukum peralihan hak atas tanah telah terpenuhi secara materiil. Dengan demikian, pengadilan memberikan alternatif hukum bagi pihak

¹⁸ Muchamad Satria Endriana and Budi Ispriyarso, "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang," *Notarius* 15, no. 1 (2022): 204–19, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46035>.

¹⁹ Nur Rohman, "Problematika Hukum Penyelesaian Tindakan Faktual Dan/Atau

Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah Sebagai Obyek Sengketa Di Pengadilan Tata Usaha Negara," *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2017, 5–24, http://repo.iain-tulungagung.ac.id/5510/5/BAB_2.pdf.

yang terhambat oleh prosedur formal dalam sistem pertanahan.

Berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, diperoleh fakta bahwa penggugat telah menguasai dan menikmati hasil dari tanah tersebut, bahkan menyewakan bangunan di atasnya. Tidak adanya pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan tanah juga memperkuat penguasaan sah penggugat. Majelis Hakim menyatakan bahwa keberadaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar pencatatan peralihan hak oleh BPN sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Lebih jauh, permasalahan dalam kasus ini memperlihatkan ketegangan antara pendekatan normatif dan realitas sosial hukum. Secara normatif, sistem pertanahan Indonesia sangat menekankan pada kelengkapan formal dan kehadiran para pihak dalam setiap transaksi peralihan hak. Namun, dalam realitasnya, berbagai faktor seperti mobilitas tinggi, ketidaktahuan hukum, atau bahkan niat menghindar dari tanggung jawab menyebabkan banyak transaksi tidak memenuhi standar formal tersebut. Dalam konteks ini, hukum tidak dapat semata-mata dipraktikkan secara kaku, melainkan harus disesuaikan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum secara substantif.

Di sisi lain, kasus ini juga mencerminkan lemahnya sistem pengawasan dan pelacakan data pemilik tanah oleh instansi terkait. Tidak adanya integrasi data nasional yang terhubung antara identitas kependudukan dan

sertifikasi tanah menyebabkan proses pencarian pemilik menjadi rumit dan bergantung sepenuhnya pada inisiatif pihak yang berkepentingan. Hal ini mengindikasikan perlunya reformasi kelembagaan dalam tata kelola pertanahan, khususnya terkait dengan keterbukaan informasi, pembaruan data, dan kemudahan akses masyarakat terhadap layanan hukum pertanahan.

Faktor-faktor pendukung keberhasilan gugatan antara lain:

1. Penguasaan tanah secara fisik sejak tahun 2017 yang dilakukan secara berkelanjutan dan terbuka;
2. Bukti transaksi berupa kwitansi jual beli dan surat pernyataan sebagai bukti perbuatan hukum perdata;
3. Dukungan dari perangkat desa melalui surat keterangan resmi sebagai pihak administratif yang mengetahui kondisi tanah;
4. Keterangan saksi yang membenarkan fakta-fakta transaksi dan penguasaan tanah;
5. Tidak adanya keberatan atau klaim dari pihak lain atas objek tanah.

Sedangkan hambatan yang dihadapi meliputi:

1. Tidak terpenuhinya syarat formil berupa akta autentik karena tergugat tidak diketahui keberadaannya;
2. Sistem pertanahan yang bergantung sepenuhnya pada kehadiran para pihak dalam proses balik nama;
3. Ketiadaan mekanisme khusus pada BPN untuk menangani kasus serupa secara administratif;
4. Rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya membuat akta

resmi melalui PPAT;

5. Belum adanya regulasi teknis yang mengatur secara rinci prosedur balik nama melalui putusan pengadilan.

Pembahasan ini menunjukkan pentingnya fleksibilitas pendekatan hukum dalam menghadapi kondisi-kondisi luar biasa.²⁰ Pengadilan sebagai lembaga penegak keadilan berperan penting untuk mengisi kekosongan hukum administratif dengan tetap menjaga prinsip legalitas dan perlindungan hak.²¹ Dalam konteks ini, putusan pengadilan bukan hanya menyelesaikan perkara individual, tetapi juga menjadi solusi sistemik terhadap kebuntuan prosedural yang tidak terakomodasi dalam regulasi teknis pertanahan.

Perlu adanya regulasi turunan yang secara eksplisit mengatur prosedur peralihan hak dalam kondisi pemilik tidak diketahui, termasuk pengakuan administratif atas putusan pengadilan sebagai pengganti akta PPAT. Selain itu, integrasi sistem informasi pertanahan dengan data kependudukan nasional serta pelatihan hukum bagi perangkat desa dan masyarakat menjadi langkah penting dalam mencegah terulangnya permasalahan serupa. Hal ini guna memastikan bahwa sistem hukum mampu menjawab kebutuhan keadilan substantif dalam

praktik pertanahan di Indonesia.

D. Kesimpulan

Pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam kondisi pemilik tidak diketahui, sebagaimana dianalisis dalam Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Kbu, menunjukkan adanya celah antara norma hukum administratif pertanahan dengan realitas sosial di masyarakat. Ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan adanya akta PPAT sebagai syarat peralihan hak, namun tidak menyediakan alternatif ketika salah satu pihak tidak dapat ditemukan.

Dalam kasus yang dikaji, penggugat mengalami hambatan administratif karena tidak dapat menghadirkan pemilik sebelumnya untuk menandatangani akta jual beli. Meskipun demikian, pengadilan menetapkan bahwa bukti penguasaan tanah, dokumen transaksi, dan keterangan saksi telah cukup membuktikan peralihan hak secara materiel. Putusan pengadilan tersebut kemudian dijadikan dasar yang sah bagi penggugat untuk melakukan balik nama melalui Badan Pertanahan Nasional,

²⁰ Christina Bagenda et al., "Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Keadaan Memaksa (Force Majeure)," *Jurnal Kolaboratif Sains* 7, no. 12

(2024): 4763–68, <https://doi.org/10.56338/jks.v7i12.6569>.

²¹ Irmanto, "Peran Hukum Dalam Mewujudkan Keadilan Sosial," 2019, 140–46.

menggantikan peran akta PPAT.

Putusan ini menegaskan bahwa pengadilan memiliki peran penting dalam memberikan solusi hukum ketika mekanisme administratif tidak dapat berjalan secara ideal. Jalur litigasi dapat menjadi alternatif legal yang sah untuk melindungi hak-hak warga negara yang beritikad baik. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli tanah harus tidak hanya bergantung pada terpenuhinya prosedur formal, tetapi juga mempertimbangkan aspek substantif yang adil dan rasional.

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian ini, terdapat beberapa hal yang dapat disarankan untuk memperbaiki dan memperkuat sistem hukum pertanahan di Indonesia:

1. Pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, perlu menyusun regulasi teknis yang secara eksplisit mengatur prosedur balik nama sertifikat hak milik dalam kondisi pemilik tidak diketahui. Aturan ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan kemudahan akses bagi masyarakat yang menghadapi kendala administratif serupa.
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya menghormati dan mengakui putusan pengadilan yang

telah memiliki kekuatan hukum tetap sebagai dasar yang sah untuk melakukan proses balik nama sertifikat, tanpa terpaku secara ketat pada keharusan adanya akta PPAT, terutama dalam situasi tertentu yang bersifat luar biasa.

3. Penguatan koordinasi antara BPN, PPAT, dan lembaga peradilan perlu dilakukan untuk membangun pemahaman bersama terkait peran masing-masing dalam menjamin legalitas dan perlindungan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah.
4. Integrasi sistem informasi pertanahan dengan data kependudukan nasional (Dukcapil) menjadi urgensi strategis untuk mempercepat pelacakan keberadaan pemilik tanah, sekaligus meminimalisir hambatan administratif dalam proses balik nama.
5. Penyuluhan hukum kepada masyarakat dan perangkat desa perlu ditingkatkan agar masyarakat memahami pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah melalui jalur formal dan tidak hanya mengandalkan bukti bawah tangan. Hal ini penting untuk mengurangi risiko hukum di kemudian hari.

Dengan implementasi saran-saran tersebut, diharapkan sistem pertanahan di Indonesia dapat lebih adaptif, responsif, dan memberikan perlindungan hukum yang menyeluruh, terutama dalam menghadapi kondisi-kondisi khusus seperti ketidaktahuan keberadaan pemilik tanah.

Daftar Pustaka

- Apriani, Desi, and Arifin Bur. "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2020): 220–39. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.
- Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari Andari. "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah." *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>.
- Bagenda, Christina, Sri Murni, Yuko Fitriani, Cahya Andika, and Nuri Hidayati. "Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Keadaan Memaksa (Force Majeure)." *Jurnal Kolaboratif Sains* 7, no. 12 (2024): 4763–68. <https://doi.org/10.56338/jks.v7i12.6569>.
- Candra, Margaretha Shintya, Agustinus Mahur, and Norani Asnawi. "Artemis LawJournal." *Efektivitas Pengelolaan Badan Usaha Milik Desa* 1, no. November (2023): 212–29.
- Collins, Sean P, Alan Storrow, Dandan Liu, Cathy A Jenkins, Karen F Miller, Christy Kampe, and Javed Butler. "PROSEDUR PENYELESAIAN KENDALA PRAKTIK BALIK NAMA SERTIPIKAT DALAM PENGUASAAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 1/PDT.G/2024/PN NGB)" *19, no. 1978 (2021): 4791–4802.*
- Denta Chanda Kartika, and Sri Wahyu Handayani. "Dampak Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Memberikan Kepastian Hukum Masyarakat." *Supremasi Jurnal Hukum* Vol 7, no. 02 (2025): 178–93.
- Endriana, Muchamad Satria, and Budi Ispriyarso. "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang." *Notarius* 15, no. 1 (2022): 204–19. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46035>.
- Irmanto. "Peran Hukum Dalam Mewujudkan Keadilan Sosial," 2019, 140–46.
- Latifah, F F, and F N Krisnaningsih. "Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7, no. 03 (2021): 1761–73. <http://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jieidoi:http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v7i3.3599>.
- Lutfi, M, and Mirwansyah. "Penyelesaian Sengketa Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Pemilik Sebelumnya." *JPKM i Journal.Danisapublisher.Id* 2, no. 2 (2024): 119–28. <https://journal.danisapublisher.id/>.
- Malele, Fillia, dkk. "Kepastian Hukum Penjaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Pemberian Kredit Bank." *Lex Administratum* 9, no. 6 (2021): 1–11.
- Nasir, Siti Maryam. "Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sertifikat Tanah Ganda Di Kabupaten Gorontalo." *SINERGI : Jurnal Riset Ilmiah* 1, no. 11 (2024): 1106–16. <https://doi.org/10.62335/fehfr12>.
- Putusan, Analisis, Pengadilan Tata, Usaha Negara, D I Desa, Tanah Merah, and Kabupaten Kupang. "Petitum LawJournal" 1, no. 1 (2023): 177–88.
- Ramadhani, Rahmat. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum

- Terhadap Hak Atas Tanah.” *Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31–40.
<http://jurnal.bundamediaigroup.co.id/index.php/sosek>.
- Rohman, Nur. “Problematika Hukum Penyelsaian Tindakan Faktual Dan/Atau Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah Sebagai Obyek Sengketa Di Pengadilan Tata Usaha Negara.” *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2017, 5–24. <http://repo.iain-tulungagung.ac.id/5510/5/BAB2.pdf>.
- Rongalaha, Johan, and James Yoseph Palenewen. “Implikasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum.” *Jurnal Ius Publicum* 3, no. 1 (2022): 50–70.
<https://doi.org/10.55551/jip.v3i1.45>.
- Sari Siregar, Yunita Permata, and Adlin Budhiawan. “Implikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Pencegahan Konflik Sengketa Tanah Di Kecamatan Batang Kuis.” *As-Syar’i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 6, no. 1 (2024): 1095–1109.
<https://doi.org/10.47467/as.v6i1.6255>.
- Shella Aniscasary Shella, and Risti Dwi Ramasari. “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021.” *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan* 2 (2022): 1–14.
<https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>.
- Wirawan, Vani. “Alternatif Upaya Pencegahan Kejahatan Mafia Tanah Dalam Perspektif Hukum Administrasi Pertanahan.” *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 1 (2022): 47–58.
<https://doi.org/10.24269/ls.v7i1.6195>.
- Yasmine, Rahmah Atika. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih Atas Nama Penjual.” *Jurnal Sosial Teknologi* 5, no. 3 (2025): 515–36.
<https://doi.org/10.59188/jurnalsostech.v5i3.32011>.
- Yuridis, Tinjauan, Prosedur Pengalihan, and Sertipikat Hak. “MILIK LEBIH DARI SATU NAMA YANG BERSENGKETA (Studi Pada Kantor Pertanahan Di Kota Medan) SKRIPSI OLEH : ROBOT ANDRES MARIHOT SILITONGA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MEDAN AREA MEDAN (Studi Pada Kantor Pertanahan Di Kota Medan) SKRIPSI Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Di Fakultas Hukum Universitas Medan Area OLEH :,” 2023.