

**TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SERTIFIKAT ATAS TANAH
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN KARENA PARA PIHAK
TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA (STUDI KASUS PUTUSAN
NOMOR: 5/PDT.G/2024/PN. PCT)**

**LEGAL REVIEW OF THE ISSUANCE OF LAND CERTIFICATES BASED
ON COURT DECISIONS DUE TO THE UNKNOWN EXISTENCE OF THE
PARTIES (CASE STUDY OF DECISION NUMBER: 5/PDT.G/2024/PN. PCT)**

Sely Dwika Padila dan Wahyu Adi Mudiparwanto

Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta

Korespondensi Penulis : selydwikapadila@gmail.com, wahyuaddie@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Padila Dwika Sely dan Wahyu Adi Mudiparwanto. *Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/Pn. Pct)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji penerbitan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan ketika para pihak tidak diketahui keberadaannya. Fokus utama adalah Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pct, yang memberikan dasar hukum penerbitan sertifikat kepada pembeli meskipun penjual tidak dapat dihubungi. Metode yang digunakan adalah pendekatan normatif dan pendekatan kasus. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan hukum serta prosedur peralihan hak atas tanah melalui putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa putusan pengadilan dapat dijadikan alas hak yang sah bagi penerbitan sertifikat, memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

Kata Kunci: BPN, Putusan Pengadilan, Sertifikat Tanah

ABSTRACT

This study examines the issuance of land title certificates based on court decisions when the parties are unknown. The main focus is Decree Number 5/Pdt.G/2024/PN Pct, which provides a legal basis for issuing certificates to buyers even though the seller cannot be contacted. The method used is a normative case approach. This study aims to analyze the legal provisions and procedures for the transfer of land rights through court decisions. The results of the study indicate that court decisions can be used as a legitimate basis for issuing certificates, providing certainty and legal protection for land owners.

Keywords: BPN, Court decision, Land Certificate

A. PENDAHULUAN

Salah satu aset penting yang diperlukan untuk keberhasilan negara hukum Indonesia di era globalisasi adalah tanah, tanah adalah sumber kehidupan dan keberlangsungan hidup manusia. Tanah menjadi hal penting dari lahirnya seseorang hingga kematian.¹ Bisa dikatakan bahwa kemajuan suatu negara bergantung pada kemampuan negara itu dalam mengelola propertinya. Artinya, tanah juga berpengaruh pada interaksi dan perkembangan yang dilakukan oleh bangsa, termasuk Indonesia. Kebutuhan manusia akan lahan semakin meningkat seiring dengan perkembangan dan perluasan penduduk, namun hal ini tidak diimbangi dengan pencatatan kebutuhan lahan. Kesenjangan ini menimbulkan berbagai masalah di banyak sektor. Masalah yang muncul meliputi isu hukum, isu sosial, dan kebijakan. Hal ini disebabkan oleh pentingnya lahan yang sedang dikembangkan saat ini dan di masa depan. Kondisi saat ini memerlukan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.²

Peningkatan adalah faktor penting untuk mengatasi masalah di daerah dan menjadi indikasi pembangunan ekonomi. Ketika mengevaluasi kemajuan, perlu juga memperhatikan aksesibilitas lahan untuk perbaikan. Tanah yang diakui atau dikuasai oleh seseorang akan dianggap sebagai hak yang dilindungi oleh negara. Namun, peraturan publik juga menyatakan bahwa hak istimewa atas tanah bukanlah hak yang sepenuhnya bebas, melainkan hak yang akan dibatasi oleh kepentingan umum.³

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, tentang pendaftaran tanah, dengan peraturan pelaksanaannya yaitu mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah serangkaian aktivitas yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan, teratur, dan saling terkait. Kegiatan ini berisikan mengenai perhimpunan, pengelolaan, pencatatan, penyampaian, serta perbaikan data fisik dan yuridis mengenai bidang tanah serta rumah susun dalam bentuk peta dan daftar. Pendaftaran tanah juga meliputi proses pengeluaran sertifikat sebagai tanda bukti,

¹ Tuti Kelana Sembiring dan Telaga Analin, *Penyelesaian Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah yang Sertifikat Kepemilikannya Belum Dibaliknamakan*, Jurnal Sakato Ekasakti Law Review, Vol.1, No.1 (April 2022).

² Sari, *Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Hukum dan Politik Islam, Vol.3, No.2, (Juli 2020).

³ *Ibid.*

kepemilikan yang sah atas tanah yang telah memiliki status hukum.⁴ Sertifikat ini sangat penting bagi pemiliknya karena berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan, memberikan kepastian hukum, serta memudahkan pihak lain dalam memperoleh informasi yang akurat mengenai tanah tersebut.

Pengurusan peralihan hak atas tanah yang tidak diselesaikan hingga proses balik nama, dapat timbul komplikasi hukum di kemudian hari. Misalnya, pemilik sebelumnya masih bisa mengklaim tanah atau mempertanyakan keabsahan sertifikat yang diterbitkan. Pembeli atau penerima tanah tanpa dasar hukum yang sah berisiko kehilangan hak kepemilikan. Karena pentingnya tanah, sering terjadi perebutan kepemilikan yang menimbulkan berbagai masalah. Pemerintah sebagai otoritas tertinggi harus memberikan perhatian khusus untuk menjamin kepastian hukum. Masalah tanah telah lama menjadi isu hukum di berbagai negara, baik maju maupun berkembang. Seiring perkembangan zaman, sengketa tanah semakin kompleks, salah satunya ketika pemilik sebelumnya hilang atau tidak diketahui, sehingga pemilik baru menghadapi ketidakpastian hukum akibat belum melakukan balik nama.⁵

Pada saat membeli tanah, masyarakat harus teliti agar terhindar dari sengketa. Setelah transaksi, segera daftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan untuk mengurangi risiko sertifikat dipermasalahkan. Jika sertifikat belum diperbarui, bisa timbul sengketa hukum. Sebelum membeli, pastikan sertifikat hak milik sesuai dengan nama penjual. Bagi yang belum melakukan balik nama, segera daftarkan tanah untuk menghindari potensi permasalahan hukum di masa mendatang. Jual beli adalah bagian dari aktivitas masyarakat, termasuk jual beli tanah yang sering menimbulkan polemik. Masalah dapat terjadi antara penjual dan pembeli, terutama jika perjanjian tidak sesuai dengan regulasi yang berlaku. Banyaknya sengketa tanah di Indonesia menunjukkan tantangan dalam penerapan hukum. Seharusnya, hukum mengatur agar negara dan lembaganya melayani masyarakat dengan adil tanpa merugikan pihak mana pun.⁶

⁴ Palenewen dan Manengkey, *Analisis Yuridis Pendaftaran Tanah Secara Sporadik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura*, Jurnal Multidisplin Ilmu, Vol.01, No.5 (Oktober-November 2022).

⁵ *Ibid.*

⁶ Palenewen Yoseph James, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat: Desember, 2022, 2022).

Dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (UUPA), terbentuklah hukum agraria nasional yang menjamin kekuatan hukum bagi masyarakat. UUPA bertujuan untuk Mengatur penggunaan bumi, air, ruang angkasa, dan sumber daya alam, secara adil dan damai. Sebagai landasan utama dalam hukum agraria nasional, UUPA menetapkan asas-asas serta prinsip dasar agraria, sementara ketentuan lebih rinci diatur dalam peraturan pelaksanaannya. Untuk memastikan adanya jaminan hukum terhadap kepemilikan tanah, UUPA mewajibkan pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran ini bertujuan untuk memperjelas hak atas tanah, mengurangi potensi sengketa, serta memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya. Kepemilikan hak atas tanah biasanya diperoleh melalui berbagai cara, seperti warisan turun-temurun, penguasaan langsung, hibah, atau pembagian harta.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mengatur tata cara memperoleh hak kepemilikan atas tanah. Prosedur pendaftaran tanah diawali dengan pengajuan permohonan hak kepada negara melalui Badan Pertanahan Negara (BPN), yang berkoordinasi dengan pemerintah setempat. Akan tetapi, masih banyak masyarakat yang belum memahami mekanisme yang ada. Kepemilikan tanah yang didapatkan melalui permohonan resmi kepada negara memiliki kekuatan hukum yang kuat daripada kepemilikan melalui warisan atau transaksi antar masyarakat, yang sering kali tidak disertai perubahan bukti hak.⁷

Untuk meningkatkan kepastian hukum, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tahap terakhir dari pendaftaran tanah adalah pembuatan sertifikat hak, yang berperan sebagai bukti kepemilikan yang resmi dan berkekuatan hukum. Terkait dengan cara pendaftaran tanah sebagai bukti kepemilikan hak milik atas nama, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 1 ayat (9) mengatur:⁸

⁷ Christiana Sri Murni dan Sumirahayu Sulaiman, *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.8, No.2 (Juni 2022).

⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah*, Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, TLN No. 6630, Ps. 1 ayat (9).

“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 dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan -satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang -bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”.

Tanah sebagai objek kepemilikan ini dapat berasal melalui hibah, waris, tukar menukar dan jual beli. Objek kepemilikan untuk dapat dibuktikan bahwa seseorang telah memiliki hak tersebut, dibuktikan dengan adanya Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah atau sering dikenal sebagai sertifikat. Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak."

Sementara itu, berdasarkan Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga yang memiliki tugas mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan. Salah satu tugas utamanya adalah menerbitkan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan seseorang terhadap tanah tersebut. Dalam proses pendaftaran tanah, BPN atau Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT. PPAT adalah pihak yang berwenang dalam proses jual beli tanah, PPAT bertugas membuat akta tanah yang digunakan sebagai dasar awal pendaftaran. Akta ini merupakan dokumen penting yang kemudian dipakai untuk menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Hak atas tanah dapat diperoleh dalam hibah, jual beli, atau sewa. Namun, banyak peralihan hak yang tidak didukung bukti hukum yang kuat dan hanya mengandalkan kepercayaan. Padahal, hak keperdataan adalah bagian dari hak asasi manusia yang harus dihormati untuk menciptakan kesejahteraan dan ketertiban dalam masyarakat.⁹

⁹ Ibid.

Sely Dwika Padila dan Wahyu Adi Mudiparwanto
Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/Pn. Pct)

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) menganut sistem negatif, keterangan dalam surat bukti hak dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum, kecuali terdapat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, penting bagi pemilik tanah untuk memastikan bahwa hak kepemilikannya tercatat secara resmi guna menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Jika terjadi sengketa, pengadilan akan menentukan keputusan berdasarkan bukti yang ada. Karena tanah memiliki nilai yang sangat penting, sering terjadi sengketa kepemilikan yang menimbulkan berbagai masalah.

Oleh karena itu, pemerintah sebagai otoritas tertinggi perlu memberikan perhatian dan penanganan khusus agar kepastian hukum atas tanah terjamin, sehingga potensi sengketa dapat diminimalkan. Melihat permasalahan di atas, penulis merasa penting untuk meneliti dan mengkajinya lebih lanjut dengan judul “Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/Pn. Pct)”. Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan hukum mengenai penerbitan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan karena para pihak tidak diketahui keberadaannya Pada Nomor 5/Pdt.G/2024/Pn Pct?
2. Bagaimana prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah yang bersumber dari putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap?

B. PEMBAHASAN

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

Aturan hukum yang jelas diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria. Di Indonesia, hak atas tanah bisa berpindah lewat berbagai cara, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan warisan. Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang paling kuat dan dapat diwariskan kepada seseorang.

Peralihan hak ini harus dilakukan sesuai dengan aturan hukum untuk memastikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.¹⁰ Salah satu dokumen penting untuk kepemilikan harta adalah sertifikat tanah, yang menjadi bukti sah dan resmi kepemilikan tanah sesuai aturan yang ada. Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, pemerintah melakukan registrasi tanah untuk menerbitkan sertifikat ini. Sertifikat tanah ini berfungsi sebagai bukti hak milik yang dapat digunakan sebagai jaminan hukum untuk kebutuhan sosial dan ekonomi pemiliknya.¹¹

Secara hukum, sertifikat tanah dapat membuktikan bahwa nama yang tertera di dalamnya adalah pemilik yang sah. Pembuktian ini didasarkan pada data yuridis dan fisik yang tercatat dalam buku tanah. Proses peralihan hak atas tanah harus dilengkapi dengan dokumen resmi dari tindakan hukum yang sah. Tanpa akta peralihan tidak akan diakui secara hukum. Mekanisme ini bertujuan untuk memastikan kepastian hukum dan menjamin bahwa peralihan hak dilakukan secara sah.¹²

Akan tetapi, masalah muncul ketika pemilik tanah sebelumnya tidak diketahui keberadaannya, hal tersebut menyebabkan kesulitan kepastian hukum untuk pemilik yang baru dan mempersulit peralihan hak atas tanah yang akan menimbulkan sengketa di kemudian hari pada Pasal 19 UUPA mengatur tentang kewajiban pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum. Tanah yang belum di balik namakan atas pemilik baru, dan pemilik lama tidak diketahui keberadaannya, akan menyebabkan pemilik baru kesulitan atas kepastian hukum tanah yang dimilikinya.¹³

Dalam beberapa kasus di mana pemilik lama tidak diketahui keberadaannya, maka peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan melalui pengadilan.

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

¹¹ Zuliana, *Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor : 124 / Pdt . G / 2023 / Pn . Unr)*, Jurnal Akta Notaris, Vol.3, No.2, (Desember 2024).

¹² Wahyu dkk., *Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan*, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.9, No.3 (Desember 2024).

¹³ Maya, Sartika, *Kedudukan Putusan Pengadilan yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jurnal Sosial Humaniora (JSH), Vol.2, No.1 (Juni 2019).

Sely Dwika Padila dan Wahyu Adi Mudiparwanto
Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/Pn. Pct)

Penggugat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan hukum mengenai status tanah tersebut. Pada kasus Putusan Nomor Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pct mengadili sengketa Tanah seluas 346 m² bersertifikat Hak Milik No. 562 atas nama Atim di Desa Purwoasri, Pacitan. Dasar kepemilikan Penggugat (Sutarno): Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 15 Agustus 2007 antara Penggugat dan Tergugat I (Marsini), disaksikan Tergugat II (Prawiyatno), keduanya anak dari pemilik sah tanah (Alm. Atim). Penguat tidak bisa melakukan balik nama seertifikat karena sertifikat masih atas nama (Alm. Atim) yang sudah meninggal dunia, Tergugat I dan II pergi merantau dan tidak diketahui keberadaannya, sehingga proses pewarisan tidak bisa dilengkapi.

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

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

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

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

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

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

- a. Unsur Terang adalah jual beli yang harus dilakukan dengan jelas dan ada saksi oleh pihak berwenang atau tokoh masyarakat seperti Kepala Desa.
- b. Unsur Tunai adalah pembayaran yang dilakukan secara langsung pada saat transaksi. Dalam putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/Pn Pct, disebutkan bahwa penggugat telah membayar lunas sebesar Rp 4.000.000,00 kepada tergugat I.
- c. Unsur Penyerahan adalah setelah melakukan transaksi, penjual harus menyerahkan objek yang telah dijual kepada pembeli. Dalam hal ini, penggugat telah menguasai tanah tersebut setelah jual beli.¹⁴

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

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum

¹⁴ Winandra Desvia dan Hanafi Tanawijaya, *Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/PDT.G/2019/PN.LBT)*, Jurnal Hukum Adigama, Vol.3. No.2 (Desember 2020).

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

Hukum adat berperan dalam mengakui kepemilikan tanah oleh masyarakat adat. Tapi, penerapannya sering mengalami hambatan karena kebijakan. Masalah utamanya ialah bagaimana cara menyatukan hukum adat dengan hukum nasional, agar hak masyarakat adat tetap diakui dalam program reforma agraria.¹⁵ Untuk itu, dibutuhkan lembaga yang kuat agar hukum adat bisa dijalankan dengan baik dan adil. Hukum adat memberi masyarakat adat hak untuk memiliki dan mengelola tanah yang sudah mereka kuasai secara turun-temurun. Tanah ini penting bagi kehidupan mereka. Tapi dalam praktiknya, hukum pemerintah sering tidak sejalan dengan hukum adat, menimbulkan konflik kepemilikan tanah. Sistem sertifikat tanah yang digunakan pemerintah kadang bertentangan dengan pandangan masyarakat adat, yang menganggap tanah sebagai bagian dari jati diri mereka.¹⁶

Salah satu faktor hukum yang memengaruhi keberhasilan reformasi agraria di masyarakat adat adalah keselarasan antara hukum nasional dan hukum adat. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur tentang pengakuan dan pendaftaran tanah. Salah satu poin penting adalah bahwa dokumen tradisional seperti girik, letter C, petok D tidak diakui sebagai bukti kepemilikan tanah. Girik adalah bukti kepemilikan tanah yang sering digunakan oleh masyarakat, tetapi kini tidak memiliki kekuatan hukum. Letter C dokumen yang dulunya digunakan untuk menunjukkan kepemilikan tanah. Petok D dokumen pajak tanah yang juga tidak lagi dianggap sah. Pemilik tanah yang masih menggunakan dokumen-dokumen ini disarankan untuk segera mengurus Sertifikat Hak Milik (SHM). SHM merupakan bukti kepemilikan yang diakui secara hukum dan memberikan perlindungan terhadap sengketa. Jika pemilik tanah tidak mendaftarkan tanah mereka dan tidak mendapatkan SHM sebelum tahun 2026, mereka berisiko menghadapi masalah hukum. Ini termasuk kesulitan dalam membuktikan kepemilikan dan potensi klaim dari pihak lain.¹⁷

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Naufalian dkk., *Pengaruh Hukum Adat terhadap Kebijakan Reformasi Agraria di Indonesia*, Jurnal Hukum Indonesia, Vol.2. No.2 (Mei 2025).

¹⁷ Lintang dan Andari, *Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah*. Jurnal Hukum dan Sosial Politik, Jurnal Hukum dan Sosial Politik, Vol.1, No.1 (Februari 2023).

Pemerintah perlu memasukkan hukum adat ke dalam kebijakan nasional tanpa menghilangkan nilai-nilai lokal yang ada di dalamnya dan langkah yang bisa diambil adalah dengan melakukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyiapkan dokumen yang diperlukan untuk proses pendaftaran agar bisa lebih cepat dan efektif. Dengan begitu, masyarakat adat akan merasa hukum adat mereka dihargai dan diakui Pengakuan dan penghormatan terhadap hukum adat dapat membantu mengurangi konflik yang muncul karena perbedaan pandangan hukum. Keberhasilan reformasi agraria di wilayah adat juga bergantung pada adanya aturan yang mendukung dari pemerintah. Dengan adanya regulasi yang memadai, masyarakat adat akan merasa yakin bahwa hak-hak mereka dilindungi secara hukum. Selain itu, aturan ini juga dapat menjadi pegangan bagi pemerintah dalam melaksanakan reformasi agraria yang tetap menghormati nilai-nilai lokal yang ada dimasyarakat.¹⁸

Reforma agraria di Indonesia masih menghadapi banyak tantangan, terutama jika dilihat dari sudut pandang hukum adat yang masih hidup di tengah masyarakat. Tujuan awal dari reforma agraria adalah untuk mengurangi ketimpangan kepemilikan tanah dan meningkatkan kesejahteraan rakyat. Namun, hukum adat yang sudah lama berlaku di masyarakat sering tidak sejalan dengan hukum nasional, sehingga menimbulkan konflik antara kedua sistem hukum tersebut ini menyebabkan ketegangan antara hak kepemilikan tradisional dan kebijakan tanah yang ditetapkan negara. Hukum adat memberi masyarakat lokal hak atas tanah yang telah mereka kelola dan warisi. Bagi masyarakat adat, tanah bukan hanya aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial, budaya, dan spiritual yang penting. Jika pemerintah tidak memahami nilai-nilai ini, reforma agraria hanya akan menimbulkan konflik yang berkepanjangan.¹⁹

Ketika reforma agraria memasuki daerah yang dikelola masyarakat adat, muncul benturan antara tujuan program dan pandangan masyarakat adat tentang tanah mereka. Masyarakat adat sering menganggap tanah mereka terikat oleh sejarah yang tak terpisahkan oleh kebijakan formal. Salah satu tantangan utama dalam pelaksanaan reforma agraria di kawasan adat adalah legitimasi hukum.

¹⁸ *Ibid.*.

¹⁹ Naufalian dkk, *Op.Cit.*, p.32-42.

Pemerintah menggunakan sertifikasi tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah, sementara masyarakat adat mengandalkan bukti penguasaan turun-temurun. Ketidakcocokan ini menimbulkan masalah dalam pengakuan hak atas tanah, di mana masyarakat adat sering merasa hak mereka diabaikan. Konflik antara hukum negara dan hukum adat membuat proses reforma agraria tidak berjalan efektif di banyak daerah.

Penting bagi pemerintah untuk mengambil pendekatan yang lebih inklusif dalam reforma agraria. Pendekatan ini harus melibatkan masyarakat adat sebagai pihak yang paling berkepentingan dengan penggunaan dan kepemilikan tanah. Tanpa partisipasi aktif dari masyarakat adat, reforma agraria bisa menjadi alat pemaksaan yang tidak menghormati kearifan lokal. Menghargai nilai-nilai dan hukum adat dapat membantu menciptakan kerangka hukum yang lebih adil dan mengurangi konflik selama pelaksanaan reforma agraria.²⁰ Selain itu, pendekatan yang peka terhadap budaya dan hukum adat diperlukan dalam sosialisasi kebijakan reforma agraria. Pemerintah harus memahami lebih dalam tentang struktur sosial dan nilai-nilai masyarakat adat sebelum menerapkan kebijakan redistribusi tanah. Proses edukasi yang baik dapat membantu masyarakat memahami tujuan reforma agraria dan mengurangi resistensi mereka terhadap perubahan yang diusulkan.²¹ Penggugat juga sudah memenuhi gugatan dengan sesuai wilayah hukum tempat tanah itu berada yakni Pengadilan Negeri Pacitan, Pasal 118 Ayat (3) HIR Yurisdiksi Pengadilan mengatur yurisdiksi pengadilan terkait gugatan terhadap tergugat yang tidak dikenal, atau jika tempat tinggal tergugat tidak diketahui, atau gugatan tersebut terkait barang yang tidak jelas keberadaan atau kepemilikannya.

Dalam kasus tersebut, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal penggugat. Meskipun Tergugat tidak hadir, majelis hakim tetap menjalankan ketentuan mediasi formal sebelum memutus perkara, menunjuk mediator, dan mencatat hasil mediasi (gagal) ini menunjukkan penghormatan terhadap asas peradilan yang adil dan proporsional.

²⁰ Damianus Krismantoro, *Kolonialisme dan Pelaksanaan Reforma Agraria di Indonesia*, Jurnal Papatung, Vol.4, No.2 (2021).

²¹ *Ibid.*.

2. Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Bersumber dari Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap

Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas data yuridis dan fisik suatu bidang tanah. Sertifikat hak atas tanah menjadi penting karena berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegangnya, serta dapat digunakan dalam transaksi hukum seperti jual beli, waris, hibah.²²

Dalam sistem hukum agraria Indonesia yang menganut sistem pendaftaran positif, keberadaan sertifikat memberikan perlindungan terhadap pemiliknya dari klaim pihak lain, kecuali jika dapat dibuktikan bahwa penerbitannya cacat hukum. Sertifikat hak atas tanah merupakan bentuk perlindungan negara terhadap hak kepemilikan individu atas tanah, sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah yang sistematis dan legal, sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian prima facie di pengadilan, yaitu dianggap benar sampai ada bukti sebaliknya, namun tetap dapat dibatalkan apabila terbukti diperoleh secara tidak sah atau melanggar ketentuan hukum.²³ Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat disertifikasi di antaranya adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Setiap jenis hak ini memiliki karakteristik dan jangka waktu tertentu, dan hanya dapat diberikan kepada subjek hukum yang memenuhi syarat. Dasar hukum lainnya yang mengatur sertifikat hak atas tanah antara lain adalah Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021, dan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Secara keseluruhan, keberadaan sertifikat tanah adalah manifestasi dari tujuan pendaftaran tanah, yaitu menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Indonesia.²⁴

²² Saifuddin dkk., *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah Yang Sama*, Jurnal Nolaj, Vol.1, No.1 (Januari 2022).

²³ *Ibid.*

²⁴ Anggita dkk, *Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut)*, Jurnal Notarius, Vol.14, No.2 (2021).

Putusan pengadilan dapat menjadi dasar yang sah untuk peralihan hak atas tanah. Dalam konteks hukum Indonesia, peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui berbagai cara, termasuk jual beli, hibah, waris, dan sebagainya. Namun, dalam kasus, sengketa Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pct mengenai kepemilikan tanah dapat diselesaikan melalui pengadilan, dan putusan yang dihasilkan dapat menjadi dasar hukum untuk peralihan hak. Salah satu syarat penting agar putusan pengadilan dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah adalah bahwa putusan tersebut harus berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).²⁵

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

Dalam kasus ini, putusan pengadilan akan menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut. Jika putusan menyatakan bahwa pihak Penggugat adalah pemilik sah, maka pihak (Penggugat) dapat melakukan peralihan hak atas tanah itu. Putusan pengadilan memiliki peran yang sangat penting dalam peralihan hak atas tanah. Jenis putusan yang relevan, syarat kekuatan hukum tetap, dan relevansi jenis perkara semuanya berkontribusi pada kepastian hukum dalam proses peralihan hak. Oleh karena itu, penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah untuk memahami aspek-aspek ini agar dapat melindungi hak-hak mereka secara hukum.²⁷

Putusan pengadilan yang berkekuatan Hukum Tetap Sebelum memulai proses penerbitan sertifikat, penting untuk memastikan bahwa putusan pengadilan yang menetapkan hak atas tanah telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Setelah putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, pemohon (pihak yang berhak atas tanah sesuai putusan) harus mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.²⁸

²⁵ Pernia, *Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa dalam Perspektif Penegakan Hukum*, Jurnal Recital, Vol.2, No.2 (2021).

²⁶ *Ibid.*.

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

²⁸ *Ibid.*.

Proses ini meliputi langkah-langkah berikut:

- a. Salinan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- b. Identitas pemohon (KTP)
- c. Bukti kepemilikan tanah sebelumnya
- d. Surat permohonan resmi untuk penerbitan sertifikat
- e. Formulir permohonan, pemohon harus mengisi formulir permohonan yang disediakan oleh BPN

Setelah permohonan diajukan, BPN akan melakukan verifikasi dan penelitian lapangan untuk memastikan bahwa tanah yang dimohon sesuai dengan putusan pengadilan dan tidak ada sengketa lain yang menghalangi penerbitan sertifikat. Proses ini selanjutnya dilakukan pemeriksaan data BPN akan memeriksa data yang diajukan oleh pemohon dan mencocokkannya dengan data yang ada di BPN, pengukuran tanah. Jika diperlukan, BPN akan melakukan pengukuran tanah untuk memastikan batas-batas tanah yang dimohon.²⁹ Pemberitahuan kepada pihak terkait, BPN dapat memberitahukan pihak-pihak yang berkepentingan mengenai permohonan sertifikat untuk memberikan kesempatan bagi mereka untuk mengajukan keberatan jika ada.³⁰

Jika semua proses verifikasi dan penelitian lapangan telah selesai dan tidak ada masalah yang menghalangi, BPN akan menerbitkan sertifikat tanah. Proses penerbitan sertifikat. Pembuatan sertifikat tanah akan dibuat berdasarkan data yang telah diverifikasi, selanjutnya penandatanganan sertifikat yang telah dibuat akan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang di BPN. Pemberian sertifikat kepada pemohon, sertifikat yang telah ditandatangani akan diserahkan kepada penggugat sebagai bukti hak atas tanah.³¹ Setelah sertifikat diterbitkan, BPN akan mencatatkan hak atas tanah tersebut dalam buku tanah dan sistem informasi pertanahan yang ada. Ini penting untuk memastikan bahwa hak atas tanah tersebut diakui secara resmi dan dapat dipertahankan di hadapan pihak ketiga.

²⁹ Sapardiyono dan Margaret Putri Tri Agata, *Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Jurnal Widya Bhumi, Vol.1, No.2,(Oktober 2021).

³⁰ *Ibid.*.

³¹ Danar Fiscusia Kurniaji, *Op.Cit.*, p.450.

Pengadilan bertugas untuk menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak atas tanah. Ini termasuk mendengarkan argumen dari kedua belah pihak, memeriksa bukti, dan memberikan putusan berdasarkan hukum yang berlaku. Setelah proses persidangan, pengadilan akan mengeluarkan putusan yang menetapkan siapa yang berhak atas tanah yang disengketakan.³² Putusan ini harus jelas dan mencakup semua aspek yang relevan, termasuk hak-hak yang diberikan kepada pihak yang menang.

Pengadilan Negeri menangani semua perkara yang berkaitan dengan sengketa tanah, mulai dari pendaftaran perkara hingga pengambilan keputusan. Jika putusan pengadilan memerlukan eksekusi, juru sita berperan untuk melaksanakan eksekusi putusan tersebut. Tugas juru sita Melakukan eksekusi fisik terhadap objek sengketa, jika diperlukan, Menginformasikan kepada pihak-pihak terkait mengenai pelaksanaan eksekusi, Menyusun berita acara eksekusi yang mencatat semua langkah yang diambil selama proses eksekusi.³³

Pembuatan akta tanah akan dibuat oleh Notaris atau pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), ka diperlukan, notaris atau PPAT dapat membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti akta jual beli, hibah, atau akta waris. Akta ini berfungsi sebagai dokumen resmi yang mencatat peralihan hak. Notaris atau PPAT dapat mengesahkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses administrasi pertanahan, meskipun dalam kasus yang hanya berdasarkan putusan pengadilan, akta ini tidak selalu diperlukan. Notaris atau PPAT juga dapat memberikan nasihat hukum kepada klien mengenai proses peralihan hak atas tanah dan dokumen yang diperlukan.³⁴

Setiap lembaga memiliki peran dan tanggung jawab yang berbeda namun saling terkait dalam proses peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan. Pengadilan bertugas untuk memberikan putusan yang mengikat, sementara BPN mengurus administrasi pertanahan dan penerbitan sertifikat. Juru sita melaksanakan eksekusi putusan, dan notaris atau PPAT dapat membantu dalam pembuatan.³⁵

³² Faradhiba, *Masyarakat Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Antara Para Pemegang Hak*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Masyarakat, Vol.14, No.3 (September 2023).

³³ *Ibid.*

³⁴ Adekta Andari Pernia, *Op.Cit.*, p.191.

³⁵ Zulfina, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Jurnal Sekolah Tinggi Hukum Sultan Adam, Vol.11, No.2 (Agustus 2023).

C. PENUTUP

1. Penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui putusan pengadilan merupakan solusi hukum dalam situasi di mana pihak penjual tidak diketahui keberadaannya dan akta jual beli tidak dapat dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kondisi tersebut, pembeli yang telah menguasai tanah secara fisik dan memiliki bukti permulaan seperti kwitansi, saksi, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut.
2. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam memperoleh hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Publikasi

- Anggita dkk.. *Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut)*. Jurnal Notarius. Vol.14. No.2 (2021).
- Desvia, Winandra dan Hanafi Tanawijaya. *Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/PDT.G/2019/PN.LBT)*. Jurnal Hukum Adigama. Vol.3. No.2 (Desember 2020).
- Faradhiba. *Masyarakat Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Antara Para Pemegang Hak*. Jurnal Hukum dan Pembangunan Masyarakat. Vol.14. No.3 (September 2023).
- James, Palenewen Yoseph. *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat (Desember 2022).
- Kurniaji, Danar Fiscusia. *Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan*. Jurnal Fiat Justisia. Vol.10. No.3 (2016).
- Lintang dan Andari. *Keabsahan Letter C sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah*. Jurnal Hukum dan Sosial Politik. Vol.1. No.1 (Februari 2023).
- Maya, Sartika. *Kedudukan Putusan Pengadilan yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jurnal Sosial Humaniora (JSH). Vol.2. No.1 (Juni 2019).
- Murni, Christiana Sri dan Sumirahayu Sulaiman. *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.8. No.2 (Juni 2022).
- Naufalian dkk.. *Pengaruh Hukum Adat terhadap Kebijakan Reformasi Agraria di Indonesia*. Jurnal Hukum Indonesia. Vol.2. No.2 (Mei 2025).
- Palenewen dan Manengkey. *Analisis Yuridis Pendaftaran Tanah Secara Sporadik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura*. Jurnal Multidisplin Ilmu. Vol.01. No.5 (Oktober-November 2022).
- Pernia. *Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa dalam Perspektif Penegakan Hukum*. Jurnal Recital. Vol.2. No.2 (2021).
- Saifuddin dkk.. *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang Sama*. Jurnal Nolaj. Vol.1. No.1 (Januari 2022).
- Sapardiyono, Margaret Putri Tri Agata. *Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Jurnal Widya Bhumi. Vol.1. No.2 (Oktober 2021).
- Sari. *Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah*. Jurnal Hukum dan Politik Islam. Vol.3, No.2 (Juli 2020).
- Sembiring, Tuti Kelana, Analin, Telaga. *Penyelesaian Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah yang Sertifikat Kepemilikannya Belum Dibaliknamakan*. Jurnal Sakato Ekasakti Law Review. Vol.1. No.1 (April 2022).
- Wahyu dkk.. *Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan*. Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol.9. No.03 (Desember 2024).
- Zulfina. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*. Jurnal Sekolah Tinggi Hukum Sultan Adam. Vol.11. No.2 (Agustus 2023).

Sely Dwika Padila dan Wahyu Adi Mudiparwanto

Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/Pn. Pct)

Zuliana. *Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 124 / Pdt . G / 2023 / Pn . Unr)*. Jurnal Akta Notaris. Vol.3. No.2 (Desember 2024)

Sumber Hukum

Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.