

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup, melanjutkan keturunan dan melakukan berbagai aktifitas diatas tanah, sehingga kapanpun dan setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Selain itu jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang.¹

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Keseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.² Selain sebagai tempat pemukiman, tanah juga merupakan sumber penghidupan bagi masyarakat yang mencari nafkah melalui usaha pertanian, pertambangan dan perkebunan. Dalam kehidupan manusia tanah

¹ M. P Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.1

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2010. Hlm. 70.

mempunyai nilai yang sangat tinggi, tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga menyangkut masalah nilai-nilai sosial dan politik.³

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga disingkat Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah.

Guna menjamin pengelolaan tanah dengan baik maka dibutuhkan sebuah lembaga yang mempunyai wewenang khusus menangani permasalahan pertanahan, maka dari itu dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Secara khusus mempunyai tugas memberikan kepastian hukum pengelolaan tanah bagi Warga Negara Indonesia dalam berbagai jenis hak kepemilikan untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya, Eksistensi Badan Pertanahan Nasional (BPN) sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960.⁴

Hak milik adalah hak yang paling utama terkuat, terpenuh dan turun-menurun yang dapat dipunyai orang atas tanah, kemudian hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara. Pemberian hak milik, bukan saja

³ Diana Lubis. *Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya (Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Binjai)*. Tesis Pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. 2020, hlm. 2

⁴ Zaki Ulya. *Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah Di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan*. jurnal konstitusi 2015, hlm. 571

diberikan kepada perseorangan saja tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan Hukum. Hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pemilik lain.⁵

Sebelum dilakukannya peralihan hak milik di Kantor Pertanahan harus dilakukan terlebih dahulu pendaftaran tanah, pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti kepemilikan yang umumnya disebut sertipikat tanah kepada pemilik yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu. Berdasarkan Peraturan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 84 dikatakan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah harus secara elektronik sehingga data yang diperoleh berupa data informasi dan/atau dokumen elektronik yang merupakan alat bukti yang sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia yang dibangun oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang sebagai pangkal data kementerian. Dalam sertipikat tanah juga dijumpai istilah balik nama yaitu dimana suatu sertipikat bila ingin dipindah namakan harus disertai juga balik nama dari pemilik pertama kepada pemilik kedua.

Sebelum dilakukannya balik nama suatu sertipikat tanah harus mempersiapkan beberapa hal agar bisa dilakukan berpindah nama suatu sertipikat salah satunya harus mempunyai Akta Jual Beli (AJB), hal ini diatur juga ketentuan Peraturan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 86 mengatakan bahwa pembuatan Akta Jual Beli

⁵ Samun Ismaya, Pengantar Hukum Agraria, Edisi Pertama. Yogyakarta, Graha Ilmu. 2011. Hlm.62.

secara elektronik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah .⁶ Guna surat Akta Jual Beli ini untuk mempermudah kedua belah pihak dalam melakukan peralihan hak milik atas suatu tanah dan perubahan nama sertipikat, namun dalam kenyataannya masih ada beberapa yang melakukan transaksi jual beli suatu tanah yang tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Banyaknya suatu Putusan di Pengadilan Negeri yang melibatkan Badan Pertanahan Nasional sebagai kantor yang sah melaksanakan penerbitan Sertipikat Hak Milik terhadap salah satu bidang tanah yang terletak di Blok Widara, RT 001 RW 001, Desa Durajaya dengan bukti kepemilikan Nomor SHM 09 atas nama TIMPEN, sekarang masuk dalam wilayah Kecamatan Greged (terdahulu masuk dalam wilayah Kecamatan Beber), Kabupaten Cirebon, dimana terjadi transaksi Jual Beli kepada Bapak Kusma pada tanggal 14 Maret 2005 Bapak KUSMA telah membeli satu bidang tanah darat seluas $\pm 1576,5 \text{ m}^2$ seharga Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dibayar dengan terang, ikhlas, dengan serah terima uang tersebut secara kontan tanpa adanya suatu Akta Jual Beli untuk menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada waktu itu melaksanakan transaksi hanya dibuktikan dengan sebuah kwitansi, hingga akhirnya sebagian tanahnya dibangun pada tahun 2009 seluas 195 m^2 diatas tanah darat tersebut dan sekarang dihuni oleh anak perempuan Bapak KUSMA, tetapi akan dibalik nama atas nama KUSMA sedangkan Ibu TIMPEN meninggal pada hari Kamis tanggal 15 Februari 2018 dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dari Desa Durajaya Nomor 471.12/255/Des tanggal 02 Juni tahun 2021, diberi tanda bukti P-10 dan para ahli

⁶ I Sari,IGN Wairocana, M Resen. *Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*. Jurnal Hukum, 2018. Hlm. 41-58.

waris dari Ibu TIMPEN tidak diketahui keberadaan dan alamatnya di Negara Republik Indonesia, sehingga penjelasan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon harus ada terlebih dahulu penetapan pengesahan Jual Beli dari Pengadilan Negeri, maka itu peristiwa penelitian skripsi ini dimaksudkan sesuai dalam Putusan Pengadilan Nomor 47/Pdt.G/2021/PN.Sbr pada tanggal 07 Oktober 2021, hal ini dalam putusan menjelaskan mengenai duduk perkara bahwa penggugat atas nama KUSMA tertanggal 12 Juli 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber dalam register perkara nomor 47/Pdt.G/2021/PN.Sbr tanggal 13 Juli 2021.

Dengan demikian dari penjelasan latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum atau skripsi terhadap proses balik nama yang tidak diketahui keberadaan para ahli waris yang sudah meninggal dunia dalam putusan perkara tersebut diatas, maka penulis memberikan judul skripsi ini **AKIBAT HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK KETIKA AHLIWARIS TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH. (STUDI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian diatas, maka adapun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat Hukum Balik Nama jika pemilik pertama ataupun ahli waris tidak diketahui keberadaannya?
2. Bagaimana upaya penyelesaian pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon terhadap sertipikat yang tidak bisa dibalik nama dikarenakan pemilik pertama atau ahliwaris tidak diketahui?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang tersebut diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui akibat Hukum Balik Nama jika pemilik pertama ataupun ahli waris tidak diketahui keberadaannya?
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon terhadap sertipikat yang tidak bisa dibalik nama dikarenakan pemilik pertama atau ahliwaris tidak diketahui.



D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan berguna secara teoritis dan secara praktik:

1. Secara Teoritis

Dapat dijadikan sumber referensi atau koleksi tambahan baik untuk perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Swadaya Gunungjati Cirebon maupun perpustakaan umum, sehingga penelitian ini guna menambah wawasan keilmuan pada bidang hukum keperdataan; seperti hukum agraria nasional, hukum acara perdata, hukum waris, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional yang dituliskan dalam penulisan skripsi ini;

2. Secara Praktis

- a. Memberikan masukan dan pemikiran untuk pemangku kepentingan khususnya, Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dan Pengadilan Negeri Sumber berkaitan dengan masalah proses pelaksanaan penyelesaian perkara yang saat ini untuk dan akan dilakukan proses Balik Nama status kepemilikan haknya bagi si Pembeli;
- b. Penelitian ini diharapkan memberikan informasi kepada para peneliti untuk bahan penelitian lanjutan atau bagi yang memerlukan untuk dijadikan studi banding bagi praktisi dalam pengambilan keputusan (*decision making*), juga dapat menambah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata khususnya.

E. Kerangka Pemikiran

Teori yang digunakan yaitu teori kepastian hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Tentu kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan untuk aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri.⁷

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan agar masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka masyarakat tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Kepastian hukum sebagai sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi. Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain.

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm.21.

Adapun tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

- a. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional.
- b. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya peraturan yang jelas bagi pemerintah.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode pendekatan penelitian Yuridis Normatif yaitu dengan pendekatan pada Peraturan Perundang-Undangan. Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi.

2. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini Peneliti menggunakan jenis penelitian Kualitatif yaitu suatu penelitian yang bertujuan mendeskripsikan tentang fakta dan kondisi atau gejala objek penelitian, yang berasal dari sumber-sumber data yang ada, dan memanfaatkan teori yang ada sebagai bahan penjas dengan demikian akan menjawab permasalahan yang menjadi objek penelitian.

3. Analisis Bahan Hukum

Pada Penelitian Yuridis normatif, Peneliti menggunakan dua jenis bahan Hukum, yaitu berupa Bahan Hukum primer dan Bahan Hukum sekunder.

1. Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas atau mengeratkan dalam penelitian ini, yang terdiri dari:

- a. Undang-Undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum yang tercantum di dalam Pasal 33 ayat (3);
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- e. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja;

2. Bahan Hukum Sekunder

Meliputi buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, tulisan para ahli, makalah, jurnal, atau pertemuan ilmiah yang relevan dengan penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pada penelitian Yuridis Normatif ini menggunakan metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan pustaka ataupun bahan sekunder belaka.⁸ Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara bersama karyawan/karyawati yang bekerja di kantor Pertanahan kabupaten Cirebon sebagai bahan data pendukung.

5. Sistematika Penulisan

BAB I yaitu, memuat tentang latar belakang, penelitian, rumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penelitian;

BAB II yaitu memuat tentang tinjauan pustaka berkaitan dengan teori kepastian hukum, pengertian tanah dan hak penguasaan atas tanah, hak milik, peralihan hak atas tanah, hukum tanah di Indonesia, pendaftaran tanah, jual beli tanah;

BAB III yaitu memuat tentang penjelasan objek penelitian berupa wewenang BPN, tugas dan kewajiban BPN, ruang lingkup BPN, pengertian PPAT, peranan PPAT, perbedaan PPAT dengan Notaris, dan contoh permasalahan secara umum;

BAB IV yaitu memuat tentang hasil penelitian dalam hal ini berkaitan dengan akibat hukum balik nama jika ahli waris tidak diketahui keberadaannya

⁸ Muchtar, Heni. *Analisis Yuridis Normatif*, jurnal ilmiah ilmu-ilmu humaniora. 2015, hlm.84

dan upaya penyelesaian pihak Kantor Pertanahan terhadap sertifikat yang tidak bisa dibalik nama dikarenakan pemilik pertama atau ahliwaris tidak diketahui;

BAB V yaitu memuat tentang kesimpulan, saran dan juga sebagai penutup dalam penelitian ini.

Daftar pustaka yaitu memuat tentang nama penulis, judul tulisan, penerbit dan tahun terbit sebagai sumber atau rujukan penulis.

