

Pelaksanaan Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Tidak Diserahkan oleh Tergugat Pasca Eksekusi Putusan Pengadilan

Aulia Zikrullah^{1*}, Neni Vesna Madjid¹, Zennis Helen¹

¹ Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Ekasakti, Padang, Sumatera Barat, Indonesia

*Corresponding Author's e-mail: xairis13@gmail.com

Info Artikel

Direvisi, 22/05/2026

Diterima, 15/07/2026

Dipublikasi, 01/08/2026

Kata Kunci:

Peralihan, Putusan
Pengadilan, Kebijakan,
Kekosongan Hukum

Abstrak

Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Putusan Pengadilan merupakan salah satu layanan pemeliharaan data pertanahan diatur dalam Pasal 125 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun aturan tersebut tidak memuat cara pelaksanaan jika salah satu syarat yaitu Sertipikat tidak dilampirkan. Permohonan yang diajukan berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/PDT/2019/PT.Pdg dilaksanakan peralihan haknya oleh Kantor Pertanahan Kota Padang melalui kebijakan kepala kantor karena ada amar putusan yang memuat penerbitan sertipikat pengganti, namun permohonan dengan putusan Peninjauan Kembali Nomor 528 PK/PDT/2013 Tidak dapat dilaksanakan karena tidak memuat amar putusan untuk menerbitkan sertipikat pengganti. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptis yang bersifat pemaparan yaitu memperoleh gambaran (deskriptif) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Kepastian hukum peralihan sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tanpa adanya sertipikat adalah adanya kekosongan hukum dalam layanan penerbitan sertipikat pengganti karena putusan pengadilan yang tidak memiliki dasar aturan yang jelas maupun yuknis. Perlindungan hukum terhadap hak penggugat atas tidak terlaksananya peralihan hak atas tanah yang tidak diserahkan oleh tergugat setelah eksekusi putusan pengadilan di Kota Padang adalah apabila tergugat tidak menyerahkan sertipikat, maka negara melalui lembaga pertanahan tetap wajib menjamin kepastian hukum bagi pihak yang dimenangkan dengan menerbitkan sertipikat baru berdasarkan amar putusan pengadilan dan berita acara eksekusi.

Abstract

Transfer of Land Title Certificate Due to Court Decision is one of the land data maintenance services regulated in Article 125 paragraph (1) of the Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs Number 3 of 1997. However, the regulation does not contain the implementation method if one of the requirements, namely the Certificate, is not attached. The application submitted based on the decision of the Padang High Court Number 14/PDT/2019/PT.Pdg was carried out by the Padang City Land Office through the policy of the head of the office because there was a decision containing the issuance of a replacement certificate, but the application with the Judicial Review Decision Number 528 PK/PDT/2013 could not be implemented because it did not contain a decision to issue a replacement certificate. The research specifications are descriptive in nature, which is an exposition, namely obtaining a complete (descriptive) picture of the legal conditions that apply in a particular place, or regarding existing legal phenomena, or a particular legal event that occurs in society. The legal certainty of the transfer of land title certificates based on a court decision without a certificate is a legal vacuum in the service of issuing replacement certificates because the court decision does not have a clear regulatory basis or technical guidelines. Legal protection for the plaintiff's rights for the failure to implement the transfer of land title that is not submitted by the defendant after the execution of the court decision in Padang City is that if the defendant does not submit the certificate, the state through the land agency is still

obliged to guarantee legal certainty for the winning party by issuing a new certificate based on the court decision and the minutes of execution.

PENDAHULUAN

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, membagi pendaftaran tanah menjadi 2, yaitu pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.¹ Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.²

Kewenangan untuk melakukan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Kementerian ATR/BPN) sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu "Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional". Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota berwenang melakukan layanan pendaftaran tanah bagi pemegang haknya. Proses pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemerintah juga menerbitkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, yang mengatur tentang sertipikat elektronik sebagai inovasi dalam administrasi pendaftaran pertanahan. Latar belakang penerbitan peraturan ini adalah untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, serta mengkomodifikasi perkembangan teknologi informasi dan komunikasi.

Salah satu bentuk pendaftaran tanah dalam hal pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah proses hukum dimana hak atas tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lain. Peralihan hak dapat terjadi melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, wasiat, pewarisan, putusan pengadilan, dan lain sebagainya. Proses ini harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Peralihan harus melalui putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 125 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997:

Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Maksud dari ketentuan pasal tersebut adalah setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, peralihan atau perubahan hak tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan, dimana setiap perubahan data berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap harus didaftarkan pada buku tanah yang bersangkutan. Mengenai peralihan hak atas tanah karena putusan pengadilan juga diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu:

¹ Sigit Sapto Nugroho, dkk, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, 2017, hlm. 126.

² *Ibid*, hlm. 127.

Setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan

Untuk keperluan peralihan hak atas tanah karena putusan pengadilan, diperlukan adanya sertifikat hak atas tanah asli untuk keperluan pencatatan peralihan hak dalam kolom peralihan pada sertifikat. Semua syarat- syarat peralihan diserahkan kepada kantor pertanahan setempat untuk dilaksanakan proses peralihan hak tersebut sesuai permohonan dari pihak penggugat sebagai pihak yang menang dalam perkara di pengadilan, namun hal ini tidak dapat terlaksana jika pada saat permohonan peralihan hak tersebut sertifikat hak atas tanah tidak diserahkan sebagai syarat untuk dilaksanakan peralihan hak. Pentingnya sertifikat tersebut diserahkan sebab pencatatan peralihan pada buku tanah yang tersimpan pada kantor pertanahan harus sama dengan catatan pada sertifikat hak atas tanah.

Pada saat pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, jurusita membuat Berita Acara Eksekusi dan mendaftarkan Berita Acara Eksekusi kepada Kantor Pertanahan setempat atas perubahan status hukum dan keadaan objek yang disengketakan.³ Pihak yang kalah wajib menyerahkan objek perkara kepada pihak yang menang sesuai dengan isi putusan. Namun faktanya sering ditemukan kasus terhadap bidang tanah objek perkara yang sudah bersertipikat tidak diserahkan kepada pihak yang menang. Banyak terjadi permohonan layanan peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tidak menyertakan asli sertifikat yang mengakibatkan pelaksanaan kegiatan pelayanan peralihan hak tersebut tidak memenuhi syarat peralihan hak.

Sebagai contoh Perkara Perdata Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2019/PT.Pdg tanggal 21 Mei 2019 dengan objek perkara sebanyak 26 sertifikat hak milik dan 2 bidang tanah yang belum bersertipikat terletak sebagian besar di Kelurahan Tanjung Aur, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang dan Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang. Para pihak dalam perkara tersebut yakni Penggugat dan Tergugat A merupakan satu kaum sesuku sepusaka dan melibatkan Kantor Pertanahan Kota Padang sebagai Tergugat B. Perkara tersebut telah berjalan dengan upaya-upaya hukum yang telah dilaksanakan sampai dengan tingkat Kasasi dengan hasil putusan membagi dua objek perkara baik yang telah bersertipikat maupun belum bersertipikat dan menghukum Tergugat B dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Padang untuk membalik-namakan sertifikat kepada pihak- pihak yang berhak sesuai amar putusan. Namun pada saat penggugat mengajukan proses peralihan karena putusan pengadilan, penggugat tidak dapat melengkapi salah satu persyaratan yaitu sertifikat asli terkait objek yang akan dilakukan peralihan hak dengan alasan pihak Tergugat A tidak menyerahkan sertifikat yang menjadi hak dari Penggugat. Jika permohonan peralihan hak karena putusan pengadilan dimohonkan oleh pihak yang menang kepada kantor pertanahan harus tetap dilaksanakan agar dapat memenuhi unsur kepastian hukum dan kewenangan sehingga bagaimana proses pelaksanaan, kendala-kendala yang dihadapi serta konsekuensi terkait pelaksanaan kegiatan peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tanpa disertai sertifikat asli yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan-permasalahan tersebut dalam sebuah penelitian, dengan mengkaji pelaksanaan peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diserahkan oleh tergugat setelah eksekusi putusan pengadilan di Kota Padang dan kepastian hukum peralihan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tanpa adanya sertifikat, serta perlindungan hukum terhadap hak penggugat atas tidak terlaksananya peralihan hak atas tanah yang tidak diserahkan oleh tergugat setelah eksekusi putusan pengadilan di Kota Padang?

³ Herri Swantoro, *Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri/Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2019, hlm. 50.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptis, yaitu menggambarkan tentang pelaksanaan peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah yang tidak diserahkan oleh tergugat setelah eksekusi putusan pengadilan di Kota Padang. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif sebagai pendekatan utama, dengan melakukan penelitian inventarisasi hukum, penelitian sistematika hukum dan penelitian asas-asas hukum terkait peralihan sertipikat hak atas tanah yang tidak diserahkan oleh tergugat pasca eksekusi putusan pengadilan. Dan pendekatan yuridis empiris, dengan melakukan penelitian untuk melihat bekerjanya aturan-aturan hukum tersebut dalam prakteknya di masyarakat.

Data yang digunakan adalah data sekunder sebagai data utama yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan data primer sebagai data pendukung yang diperoleh melalui studi lapangan dengan teknik wawancara. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Tidak Diserahkan oleh Tergugat Setelah Eksekusi Putusan Pengadilan di Kota Padang

Kementerian ATR/BPN sebagai lembaga yang berwenang dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan dan sub urusan tata ruang yang merupakan lingkup urusan pemerintahan dibidang pekerjaan umum untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Dalam melaksanakan tugasnya Kementerian ATR/BPN menyelenggarakan fungsi dalam perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan dibidang tata ruang, survei dan pemetaan pertanahan dan ruang, penetapan hak dan pendaftaran tanah, penataan agraria, pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan, pengendalian dan penertiban tanah dan ruang, serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024.

Penyelenggaraan fungsi pada tingkat wilayah dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Badan Pertanahan Nasional dan pada Tingkat Kabupaten/Kota oleh Kantor Pertanahan, serta dapat dibentuk lebih dari satu disetiap kabupaten/kota berdasarkan Pasal 9 ayat (1) dan (2) Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan kegiatan peralihan hak atas tanah merupakan bagian dari fungsi penetapan hak dan pendaftaran sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf b UUPA.

Jenis-jenis peralihan hak dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

1. Peralihan Hak dengan Akta PPAT

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Peralihan Hak melalui Lelang

Menurut Pasal 41 ayat (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

3. Peralihan Hak melalui Pewarisan

Menurut Pasal 42 ayat (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang

diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

4. Peralihan Hak karena Penggabungan atau Peleburan Perseroan

Menurut Pasal 43 ayat (1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Pembagian Hak Bersama

Menurut Pasal 51 Pembagian hak bersama atas tanah atau milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

6. Peralihan Hak karena Putusan pengadilan

Menurut Pasal 55 ayat (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

Peralihan hak karena putusan pengadilan berdasarkan Pasal 125 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:

1. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
2. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
3. identitas pemohon.

Berdasarkan lampiran III BPNRI.II.1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, tahapan peralihan hak atas tanah secara umum dapat digambarkan sesuai bagan berikut:



Bagan 1. Proses Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun

Mengacu pada bagan di atas serta berdasarkan penjelasan dari hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Padang, tahapan pelaksanaan peralihan hak karena putusan pengadilan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pemohon mengajukan permohonan dengan melengkapi syarat-syarat dan menyerahkan berkas-berkas melalui loket pelayanan;
2. Loket pelayanan menerima kelengkapan berkas dan melakukan pemeriksaan dokumen tahap awal;
3. Terhadap Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang diserahkan, dianalisa terlebih dahulu untuk memastikan apakah dapat dipergunakan untuk peralihan hak atau tidak;
4. Setelah dilaksanakan analisa dan dinilai lengkap, maka seluruh persyaratan didaftarkan dalam sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) dan diterbitkan Surat Perintah Setor (SPS) memuat biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang harus dibayar oleh pemohon;
5. Setelah dilakukan pembayaran, maka peralihan hak diproses oleh pelaksana pada kantor pertanahan dengan mencari Buku Tanah sertipikat yang dimohonkan layanan;
6. Pelaksana mencocokkan data-data yang dilampirkan dan membuat catatan nama pemegang hak yang baru dalam buku tanah dan sertipikat;
7. Setelah dicatatkan nama pemegang hak yang baru berdasarkan putusan pengadilan dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah, Kepala Seksi Penetapan Hak dan pendaftaran memeriksa kembali data-data terkait dan membubuhkan paraf pada penandatanganan peralihan hak yang merupakan kewenangan kepala kantor;
8. Setelah kepala kantor menandatangani catatan peralihan hak maka sertipikat yang telah memuat nama pemegang hak yang baru diserahkan kembali kepada pemohon melalui loket pelayanan penyerahan.

Pelaksanaan kegiatan peralihan hak karena putusan pengadilan diselesaikan dalam 5 (lima) hari kerja sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 440/SK-HR.02/III/2023 tanggal 6 Maret 2023 tentang 7 Layanan Prioritas. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan pelayanan yang maksimal kepada masyarakat. Dalam pelaksanaan kegiatan peralihan hak karena putusan pengadilan, sering ditemukan salah satu syarat yang tidak dapat dipenuhi oleh pemohon yaitu asli sertipikat hak atas tanah objek

perkara. Hal ini terjadi karena pihak yang kalah dalam perkara pada saat dilaksanakan kegiatan eksekusi hanya mengosongkan dan menyerahkan tanah objek perkara saja tanpa menyerahkan sertifikat hak atas tanah objek perkara.

Penerbitan sertifikat pengganti mungkin bisa menjadi solusi, namun berdasarkan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penerbitan sertifikat pengganti hanya dapat dilaksanakan jika sertifikat hak atas tanah rusak, hilang, menggunakan blangko yang sudah tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Terhadap sertifikat yang tidak diserahkan oleh pihak yang kalah dalam berperkara kepada pihak yang menang tidak masuk dalam klasifikasi sesuai dengan pasal tersebut.

Walaupun peraturan perundang-undangan tidak mengatur terkait sertifikat pengganti karena sertifikat tidak diserahkan oleh pihak yang kalah dalam berperkara kepada pihak yang menang, Kantor Pertanahan Kota Padang tetap dituntut untuk melaksanakan kegiatan peralihan jika ada amar putusan pengadilan yang memerintahkan Kantor Pertanahan untuk melaksanakan peralihan hak tersebut jika Kantor Pertanahan ikut serta sebagai para pihak dalam perkara. Tetapi dalam melaksanakan perintah amar putusan tersebut, Kantor Pertanahan tidak memiliki rujukan aturan perundang-undangan serta petunjuk teknis sehingga membatasi pelaksanaan layanan terkait dengan amar putusan.

Pelaksanaan amar putusan yang menghukum Kantor Pertanahan untuk memproses peralihan hak karena putusan pengadilan serta menerbitkan sertifikat pengganti pernah dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kota Padang, permohonan yang diproses tersebut merupakan permohonan yang diajukan oleh Bapak Asnil Abdillah, S.H, selaku kuasa dari kliennya. Berdasarkan amar putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2019/PT.Pdg tanggal 21 Mei 2019 yang memenangkan klien Bapak Asnil Abdillah, S.H selaku penggugat menyatakan objek-objek perkara yang menjadi hak dari penggugat dan menghukum Kantor Pertanahan Kota Padang untuk membaliknamakan objek- objek perkara yang menjadi hak penggugat serta menerbitkan sertifikat pengganti atas objek-objek perkara yang menjadi hak penggugat.

Permohonan layanan tersebut diproses melalui arahan dan kebijakan Kepala Kantor yang menjabat pada saat itu dengan dasar hukum Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Kebijakan yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang pada waktu itu, untuk melaksanakan layanan peralihan hak karena putusan pengadilan yang dimohonkan oleh Bapak Asnil Abdillah, S.H, tanpa adanya asli sertifikat hak atas tanah objek perkara, Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang pada saat itu mencoba menggunakan aturan terkait peralihan hak karena eksekusi lelang Pasal 109 ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yaitu:

- (4) Dalam hal pendaftaran peralihan hak dengan lelang eksekusi yang sertifikatnya tidak dapat diserahkan, dalam buku tanahnya dicatat adanya penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selanjutnya dicatat peralihan hak karena lelang dimaksud.
- (5) Hal telah diterbitkannya sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh Kepala Kantor Pertanahan diumumkan dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan menggunakan daftar isian 304B.

Aturan tersebut dijadikan gambaran kasar dalam melaksanakan layanan tersebut, tetapi masih menimbulkan resiko dikemudian hari dikarenakan adanya kekosongan hukum yang vital sebab layanan peralihan karena putusan pengadilan cukup sering dimohonkan. Terlepas dari adanya kekosongan hukum, permohonan yang dimohonkan Bapak AA tetap diproses dan dari banyaknya objek yang dimenangkan oleh klien Bapak AA, hanya 1 objek yang dimohonkan peralihan haknya dan telah selesai diproses.

Pelaksanaan layanan tersebut dikarenakan tidak ada aturan yang menegaskan atau mengatur secara langsung jika sertifikat tidak diserahkan oleh pihak yang kalah, disepakati harus ada amar putusan yang menyatakan menghukum menerbitkan sertifikat pengganti atas sertifikat objek perkara. Mengingat hal tersebut maka terkait permasalahan yang dihadapi oleh Ibu NO, dikarenakan dalam amar putusan peninjauan kembali yang menjadi dasar kepemilikan tanah yang dimohonkan peralihan tidak membunyikan penerbitan sertifikat pengganti maka berdasarkan hasil gelar internal, layanan tersebut belum dapat ditindaklanjuti. Permasalahan tersebut menjadi hambatan dalam pelaksanaan kegiatan peralihan hak karena putusan pengadilan. Jika putusan pengadilan terhadap tanah yang diperkarakan menetapkan suatu sertifikat hak atas tanah batal, maka hal tersebut tidak menjadi permasalahan karena dalam Pasal 40 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tidak mewajibkan adanya asli sertifikat hak atas tanah objek perkara. Setelah sertifikat hak atas tanah dibatalkan, pemenang perkara dapat mendaftarkan penerbitan sertifikat baru atas nama pemenang perkara.

Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan peralihan hak karena putusan pengadilan jika sertifikat asli tidak dilampirkan, kegiatan tersebut secara aturan yang ada tidak dapat dilaksanakan. Namun menurut Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, semua pihak yang disebut dalam putusan pengadilan wajib menaati dan melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Menyikapi undang-undang tersebut, Kantor Pertanahan Kota Padang diwajibkan melaksanakan proses peralihan hak karena putusan pengadilan yang dimohonkan selagi perkara terkait mengikut sertakan Kantor Pertanahan Kota Padang dalam para pihak yang berperkara dan amar putusan secara jelas menghukum Kantor Pertanahan Kota Padang untuk melakukan sesuatu hal. Walaupun ada syarat yang kurang yaitu sertifikat hak atas tanah objek perkara, Kantor Pertanahan Kota Padang diwajibkan melaksanakan layanan tersebut walaupun dalam aturan yang berlaku semua persyaratan wajib dilengkapi.

Permasalahan tersebut menimbulkan adanya kekosongan hukum sehingga menuntut Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang untuk mengambil kebijakan agar tetap bisa menjalankan layanan yang dimohonkan. Kebijakan Kepala Kantor juga diatur dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga untuk melaksanakan layanan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang mengambil rujukan atas layanan yang hampir mirip yaitu peralihan hak karena eksekusi lelang yang berdasarkan pada Pasal 109 ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Tetapi walaupun Kepala Kantor memiliki wewenang untuk mengambil tindakan pada saat tidak ada aturan yang mengatur atau aturan bersifat kabur, kemungkinan resiko permasalahan hukum yang akan timbul tetap ada.

Penyelenggaraan kegiatan peralihan hak karena putusan pengadilan berlandaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997 merupakan dasar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Padang dengan tetap bertanggung jawab pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional serta Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Kewenangan adalah kekuasaan yang diformalkan baik terhadap golongan orang tertentu maupun kekuasaan terhadap sesuatu dibidang pemerintahan tertentu secara bulat yang berasal dari kekuasaan legislatif maupun kekuasaan pemerintahan. Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbe*

voegdheden), wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.⁴

Teori kewenangan yang berkaitan dengan peran Kantor Pertanahan dalam menjalankan pelayanan peralihan hak karena putusan pengadilan yang berasal dari kewenangan atribusi, yang mana Kantor Pertanahan berwenang untuk menyelenggarakan layanan peralihan hak karena putusan pengadilan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Atribusi adalah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan untuk membentuk atau menjalankan suatu kewenangan pemerintahan tertentu.⁵

Atribusi menciptakan kewenangan baru yang melekat pada jabatan, sehingga tanggung jawab atas pelaksanaannya berada sepenuhnya pada jabatan yang menerima atribusi tersebut.⁶ Atribusi memberikan dasar legalitas yang kuat bagi organ pemerintahan untuk bertindak, langkah yang diambil oleh Kantor Pertanahan Kota Padang dalam melaksanakan peralihan karena putusan pengadilan telah dilandasi dengan adanya peraturan perundang-undangan, namun aturan yang ada belum mengatur secara lengkap sehingga memaksa Kantor Pertanahan Kota Padang mencari jalan keluar sendiri untuk menjalankan peralihan karena putusan pengadilan tanpa adanya sertifikat asli dalam kelengkapan berkas dan tindakan tersebut memiliki konsekuensi yang harus dipertanggung jawabkan.

Pertanggung jawaban hukum melekat pada pejabat yang menerima atribusi, karena kewenangan itu muncul dari jabatan yang dibentuk oleh undang-undang.⁹ ⁷Kewenangan Atribusi yang melekat pada fungsi dan peran Kantor Pertanahan Kota Padang dalam menyelenggarakan pelayanan peralihan hak karena putusan pengadilan menjadi dasar legalitas bagi Kantor Pertanahan Kota Padang untuk memproses peralihan hak karena putusan pengadilan termasuk pengambilan kebijakan atas kekosongan hukum atas pelaksanaan layanan tersebut.

Kepastian Hukum Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tanpa Adanya Sertipikat

Kantor Pertanahan Kota Padang melaksanakan layanan peralihan hak karena putusan pengadilan sesuai dengan kewenangan atribusi yang berdasarkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Dalam pelaksanaannya, hambatan yang ditemukan yaitu tidak dapat dilengkapinya salah satu syarat yaitu asli sertifikat hak atas tanah objek perkara dapat ditindak- lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Padang melalui kebijakan yang diambil oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang sesuai dengan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Kebijakan yang diambil oleh Kepala Kantor Pertanahan dapat menimbulkan penyalahgunaan wewenang pejabat pemerintah jika tidak dilakukan secara hati-hati dan penuh perhitungan. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, pejabat pemerintahan dilarang mengambil keputusan dan/atau tindakan yang melampaui kewenangan, menyalahgunakan kewenangan, atau bertindak sewenang-wenang. Kewenangan atribusi merupakan kewenangan yang melekat dan bersifat asli pada suatu jabatan. Namun kewenangan tersebut tidak dapat digunakan di luar batas hukum, sebab setiap tindakan pemerintahan harus berdasar pada peraturan perundang-undangan.⁸ Tidak ada kewenangan pemerintahan tanpa dasar hukum. Pejabat administrasi tidak dapat

⁴ Ateng Syafruddin, *Pengaturan Koordinasi Pemerintah di Daerah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 22.

⁵ Philipus M Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, hlm.123.

⁶ *Ibid.* hlm. 124

⁷ *Ibid.* hlm. 125.

⁸ *Ibid.* hlm. 83.

menciptakan kewenangan sendiri hanya karena tidak ada aturan yang mengatur.⁹

Penjelasan diatas dapat diartikan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang dalam memproses peralihan hak karena putusan pengadilan dengan syarat yang tidak lengkap yaitu asli sertifikat hak atas tanah tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Jika tetap dilaksanakan dapat dikategorikan sebagai perbuatan pelanggaran administrasi yang menimbulkan sanksi baik berupa administrasi maupun pidana.

Dilihat dari bagaimana Kepala Kantor Pertanahan mengambil keputusan dalam memproses peralihan hak karena putusan pengadilan yang dimohonkan oleh Bapak AA selaku kuasa dari kliennya, dapat dianalisa bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang melaksanakan kewenangannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Amar putusan terkait menghukum Kantor Pertanahan Kota Padang untuk membaliknamakan objek perkara dan menerbitkan sertifikat pengganti atas objek perkara. Kebijakan yang diambil terhadap pelaksanaan amar putusan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang diatur dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang pelaksanaan layanan peralihan karena putusan pengadilan mengambil rujukan aturan peralihan hak karena eksekusi lelang berdasarkan Pasal 109 ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Kebijakan tersebut diambil bukan hanya karena tidak ada aturan yang mengatur secara spesifik terkait bagaimana menyikapi peralihan hak karena putusan pengadilan. Namun secara tidak langsung dengan adanya ketentuan Pasal 109 ayat (4) dan (5) Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dapat dianalogikan adanya ketentuan yang kabur atau kurang jelas, mengingat peralihan karena eksekusi lelang memiliki kemiripan dengan layanan peralihan karena putusan pengadilan karena sama-sama ada penetapan yang menghukum berpindahnya hak atas tanah namun untuk peralihan karena putusan pengadilan tidak dijelaskan secara rinci layaknya aturan terkait lelang eksekusi.

Berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, kebijakan yang diambil oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang telah memenuhi persyaratan karena Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang dalam mengambil kebijakan tetap dilandaskan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Pejabat administrasi wajib melaksanakan perintah undang-undang dan putusan hakim, di sini terlihat bahwa wewenang administrasi tunduk pada hukum.¹⁰

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian pertama, adanya aturan hukum yang bersifat umum membuat individu mengetahui apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan; kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenang-wenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu.¹¹ Namun, Utrecht juga menegaskan bahwa hukum administrasi negara tidak semata-mata terpaku pada kekakuan teks, melainkan pada fungsi pemerintahan (*bestuur*) untuk menyelenggarakan kepentingan umum. Utrecht menyatakan bahwa perbuatan pemerintah harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan (asas legalitas), namun dalam keadaan tertentu dimana peraturan belum mengaturnya, pemerintah diberikan kebebasan bertindak (*freies ermessen*) demi menyelesaikan persoalan konkret.¹² Maka kepastian hukum dalam kasus peralihan hak ini tidak boleh dimaknai secara sempit sebagai "kelengkapan dokumen fisik semata", melainkan kepastian bahwa hak yang telah diputuskan oleh pengadilan dapat dinikmati oleh pemenang perkara. Utrecht menekankan bahwa wewenang pemerintahan harus dijalankan untuk melayani tujuan hukum itu sendiri, yaitu keadilan dan kemanfaatan.¹³

⁹ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994, hlm. 66.

¹⁰ Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Pustaka Tinta Mas (edisi revisi), Jakarta, 1986, hlm 51.

¹¹ Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1961, hlm. 28.

¹² Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1960, hlm. 72.

¹³ *Ibid.* hlm. 74.

Hukum harus menjamin kepastian, tetapi hukum tidak boleh menghalangi tercapainya keadilan. Kepastian hukum dalam pelaksanaan peralihan hak karena putusan pengadilan mengandung makna bahwa hak yang telah diputus oleh pengadilan harus dapat direalisasikan tanpa hambatan administratif. Apabila tergugat tidak menyerahkan sertifikat, maka negara melalui lembaga pertanahan tetap wajib menjamin kepastian hukum bagi pihak yang dimenangkan dengan menerbitkan sertifikat baru berdasarkan amar putusan pengadilan dan berita acara eksekusi. Kepastian hukum tidak identik dengan kekakuan prosedural, asalkan tindakan pejabat tetap dalam batas-batas kewenangan yang ditentukan hukum.¹⁴

Perlindungan Hukum terhadap Hak Penggugat atas Tidak Terlaksananya Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Diserahkan oleh Tergugat Setelah Eksekusi Putusan Pengadilan di Kota Padang

Peralihan hak karena putusan pengadilan dilaksanakan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan amar putusan menghukum untuk mengalihkan kepemilikan tanah objek perkara. Putusan tersebut juga telah dieksekusi dengan dibuktikan adanya berita acara eksekusi putusan pengadilan. Permohonan yang diajukan oleh Bapak AA kepada Kantor Pertanahan Kota Padang dilaksanakan karena amar putusan telah menghukum Kantor Pertanahan Kota Padang untuk membaliknamakan objek perkara dan menerbitkan sertifikat pengganti atas objek perkara. Namun terhadap permohonan yang diajukan oleh Ibu NO sedikit berbeda. Putusan Peninjauan Kembali yang memenangkan Ibu NO menghukum Kantor Pertanahan Kota Padang untuk membaliknamakan objek perkara keatas nama penggugat, tetapi amar putusan tidak menghukum Kantor Pertanahan Kota Padang untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas objek perkara. Sehingga untuk melaksanakan proses peralihan karena putusan pengadilan atas putusan yang dimohonkan oleh Ibu NO belum bisa dilaksanakan.

Kepala Kantor Pertanahan bisa saja mengambil kebijakan untuk memproses peralihan hak karena putusan pengadilan yang dimohonkan oleh Ibu Nurzulidar Opet. Namun karena tidak ada amar putusan yang menghukum untuk menerbitkan sertifikat pengganti, maka jika dilaksanakan peralihan hak karena putusan pengadilan, Kantor Pertanahan Kota Padang tidak dapat menerbitkan sertifikat pengganti untuk diserahkan kepada pemohon. Sistem KKP memiliki layanan penerbitan sertifikat pengganti karena putusan pengadilan, namun layanan tersebut tidak memiliki dasar aturan yang jelas maupun juknis layanan sehingga layanan tersebut kemungkinan tidak dapat dipergunakan untuk permohonan yang diajukan. Hal tersebut memunculkan dilema pada Kantor Pertanahan Kota Padang, pada satu sisi putusan pengadilan sesuai dengan Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kantor Pertanahan Kota Padang wajib melaksanakan layanan peralihan karena putusan pengadilan. Namun di lain sisi karena amar putusan yang sebatas menghukum peralihan hak saja tanpa diimbangi amar yang menghukum penerbitan sertifikat pengganti, Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang terbatas dalam mengambil kebijakan. Kantor Pertanahan terikat pada asas legalitas dan khawatir melakukan tindakan *ultra vires* (melampaui kewenangan) jika menerbitkan sertifikat pengganti tanpa perintah eksplisit, mengingat sertifikat lama secara fisik masih dikuasai pihak lawan atau tidak diketahui.

Menurut Philipus M.Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan, yang bersumber pada Pancasila dan konsep negara hukum.¹⁵ Bahwa Philipus M.Hadjon mengklasifikasikan perlindungan hukum menjadi dua jenis utama, yaitu:¹⁶

¹⁴ Utrecht, *Op. Cit* hlm, 67.

¹⁵ Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25.

¹⁶ *Ibid*, hlm 2.

1. Perlindungan hukum Preventif diberikan oleh pemerintah (atau aparat pelaksana) dengan tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Ini bertujuan untuk memberikan kebebasan kepada individu untuk bertindak secara benar dan menghindari pelanggaran;
2. Perlindungan Hukum Represif diberikan oleh pemerintah (atau aparat pelaksana) dengan tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Ini bertujuan untuk memberikan kebebasan kepada individu untuk bertindak secara benar dan menghindari pelanggaran.

Pelaksanaan amar putusan pengadilan merupakan bentuk perlindungan hukum Represif yaitu melalui mekanisme eksekusi oleh Pengadilan Negeri yang didukung dengan upaya paksa untuk memastikan peralihan hak secara formal dapat dilaksanakan. Apabila upaya eksekusi riil dan upaya paksa telah ditempuh namun tidak membuahkan hasil, maka perlindungan hukum yang sempurna harus menjamin hak yang sudah ditetapkan secara hukum dapat dinikmati secara nyata.

Dalam kasus Ibu Nurzulidar Opet, perlindungan hukum represif tersebut menjadi tidak sempurna atau "cacat". Konteks pelaksanaan kebijakan jika diterapkan dalam permohonan tersebut, peralihan hak atas tanah karena putusan pengadilan bisa saja dicatatkan dalam buku tanah, namun tanpa penguasaan sertipikat fisik, pemenang sengketa tidak dapat melakukan perbuatan hukum lanjutan (seperti jual beli atau hak tanggungan). Hal ini menunjukkan bahwa instrumen perlindungan hukum represif (putusan pengadilan) gagal memberikan pemulihan hak yang utuh akibat hambatan administratif.

Celah hukum muncul ketika hakim memandang bahwa perintah "peralihan hak" sudah cukup untuk memulihkan hak penggugat. Padahal, dalam rezim hukum administrasi pertanahan, "peralihan hak" (balik nama) dan "penerbitan sertipikat pengganti" (karena sertipikat asli tidak dikuasai) adalah dua rezim layanan yang berbeda dengan persyaratan (SOP) yang berbeda pula. Akibatnya, putusan yang seharusnya menjadi instrumen perlindungan hukum justru berubah menjadi dokumen hukum yang "mati suri" dihadapan loket pelayanan pertanahan. Hal ini bertentangan dengan prinsip negara hukum yang mensyaratkan adanya jaminan penegakan hukum yang efektif, bukan sekadar simbolis.¹⁷

Masalah ini juga bersumber dari penerapan hukum acara perdata. Hakim terikat asas *ultra petita* (tidak boleh memutus melebihi yang diminta). Jika penggugat lalai meminta "penerbitan sertipikat pengganti" dalam petitum, hakim tidak akan memuatnya dalam amar.²⁰¹⁸ Namun, dalam tahap eksekusi, Ketua Pengadilan Negeri memiliki kewenangan pengawasan. Seharusnya, perintah "balik nama" ditafsirkan secara *mutatis mutandis* mencakup segala tindakan administratif yang diperlukan untuk mewujudkan balik nama tersebut, termasuk mematikan sertipikat lama dan menerbitkan yang baru. Jika tidak, putusan pengadilan tersebut menjadi *non-executable* (tidak dapat dieksekusi) secara administratif, yang mencederai kewibawaan peradilan.

Menyoroti kelemahan sistem hukum dalam menjembatani kebenaran materiil (siapa pemilik tanah sebenarnya) dengan kebenaran formal (siapa pemegang sertipikat). Tanpa sertipikat pengganti, sertipikat lama yang mungkin masih dipegang oleh pihak yang kalah sengketa, meskipun sudah dinyatakan tidak berkekuatan hukum, secara fisik masih ada. Hal ini berbahaya bagi keamanan lalu lintas hukum. Perlindungan hukum represif seharusnya memusnahkan kekuatan bukti lama dan melahirkan bukti baru. Ketiadaan amar "penerbitan sertipikat pengganti" membuat Kantor Pertanahan tidak berani "mematikan" sertipikat lama secara fisik (menarik dan memusnahkan) dan menerbitkan yang baru. Kekosongan tindakan eksekutif ini, menurut perspektif Hadjon, merupakan bentuk pengabaian negara terhadap hak warga negara untuk mendapatkan kepastian hukum yang tuntas.¹⁹

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, hlm. 145.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013, hlm. 210.

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 32.

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisial bagi rakyat terhadap tindakan penguasa, artinya bahwa dalam pelaksanaan kekuasaan harus didasarkan pada hukum yang berlaku, dan putusan pengadilan yang inkraht harus dilaksanakan. Jika putusan pengadilan tidak terlaksana, maka kepastian hukum itu runtuh.^{22 20} Terlaksananya layanan peralihan karena putusan pengadilan perlu didukung dengan aturan yang jelas untuk melindungi masyarakat yang memohonkan layanan maupun kantor pertanahan dalam melaksanakan layanan tersebut. Kekosongan hukum yang ada menimbulkan tidak terpenuhinya layanan yang dibutuhkan oleh masyarakat serta membatasi ruang gerak kantor pertanahan sebagai instansi yang harus bergerak sesuai dengan ketentuan peraturan yang ada.

KESIMPULAN

Pelaksanaan peralihan sertifikat hak atas tanah yang tidak diserahkan oleh tergugat setelah eksekusi putusan pengadilan di Kota Padang dilakukan melalui kebijakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang dengan merujuk pada layanan yang hampir mirip yaitu peralihan hak karena eksekusi lelang, pelaksanaan peralihan sertifikat hak atas tanah terhadap putusan Pengadilan Tinggi Nomor 14/PDT/2019/PT.Pdg dapat dilaksanakan dengan kebijakan tersebut karena memuat amar putusan untuk menerbitkan sertifikat pengganti, namun terhadap permohonan dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 528 PK/PDT/2013 tidak dapat diproses karena tidak memuat amar putusan untuk menerbitkan sertifikat pengganti. Pengambilan kebijakan atas kekosongan hukum dalam pelaksanaan layanan oleh pejabat administrasi wajib mempedomani perintah undang-undang dan putusan hakim.

Kepastian hukum peralihan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tanpa adanya sertifikat dilihat melalui layanan penerbitan sertifikat pengganti karena putusan pengadilan, Walaupun layanan tersebut ada namun tidak memiliki dasar aturan yang jelas maupun juknis sehingga berpotensi tidak dapat digunakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisial bagi rakyat terhadap tindakan penguasa, artinya dalam pelaksanaan kekuasaan harus didasarkan pada hukum yang berlaku, dan putusan pengadilan yang inkraht harus dilaksanakan. Kekosongan hukum yang ada menimbulkan tidak terpenuhinya layanan yang dibutuhkan oleh masyarakat serta membatasi ruang gerak kantor pertanahan sebagai instansi yang harus bergerak sesuai dengan ketentuan peraturan yang ada.

Perlindungan hukum terhadap hak penggugat atas tidak terlaksananya peralihan hak atas tanah yang tidak diserahkan oleh tergugat setelah eksekusi putusan pengadilan di Kota Padang adalah kepastian hukum dalam pelaksanaan peralihan hak karena putusan pengadilan mengandung makna bahwa hak yang telah diputus oleh pengadilan harus dapat direalisasikan tanpa hambatan administratif. Apabila tergugat tidak menyerahkan sertifikat, maka negara melalui lembaga pertanahan tetap wajib menjamin kepastian hukum bagi pihak yang dimenangkan dengan menerbitkan sertifikat baru berdasarkan amar putusan pengadilan dan berita acara eksekusi. Kepastian hukum tidak identik dengan kekakuan prosedural, asalkan tindakan pejabat tetap dalam batas-batas kewenangan yang ditentukan hukum.

REFERENSI

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Ateng Syafruddin, *Pengaturan Koordinasi Pemerintah di Daerah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Eldyssa Rakhma Pridianti, *Problematika Hukum atas Eksekusi Tanah yang Tidak Dapat Dijalankan*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2016.
- Herri Swantoro, *Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri/Direktorat Jenderal Badan*

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi dan Tindak Pidana Korupsi: Kumpulan Pemikiran Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 78.

- Peradilan Umum*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2019.
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi dan Tindak Pidana Korupsi: Kumpulan Pemikiran Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2005.
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Philipus M. Hadjon, "Tentang Wewenang", *Jurnal Pro Justisia*, Yuridika, No. 5 dan 6 tahun XII, September – Desember, 1997.
- Rizaldi Malkam Husni, *Kendala Pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Pdt/2017)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 2020.
- Rusadi Kantaprawira, *Hukum dan Kekuasaan*, Makalah, Universitas Islam Indonesia, Jogjakarta, 1998.
- Sigit Sapto Nugroho, dkk, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, 2017.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013.
- Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1961.
- Yosefina Avia Pudus, *Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 67/Pdt.G/2002/Pn.Yk)*, Tesis, Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2012.