

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah kepemilikan tanah merupakan hal yang kompleks karena menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat. Tanah tidak pernah bertambah, tetapi kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sehingga pemilik tanah memerlukan perlindungan dan jaminan kepastian hukum. Demi terwujudnya jaminan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).¹

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Maka dapat disimpulkan bahwa negara memiliki hak untuk mengatur dan menentukan berbagai hak atas tanah, yang memberikan landasan bagi pengakuan hak kepemilikan tanah bagi warga negara.²

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan pemiliknya kewenangan untuk memanfaatkan dan menikmati tanah yang menjadi miliknya. Di antara berbagai jenis hak atas tanah, terdapat hak milik atas

¹ Rosmidah, Fitria Yuseva, Indriya Fahtni, "Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kota Jambi", *Zaaken Journal* 4 (2023): 85.

² Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Pertama (Bandar Lampung: universitas lampung, 2000).

tanah. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain.³

Kepastian hukum atas kepemilikan tanah bukan hanya keinginan, tetapi juga kebutuhan mendesak. Dalam konteks hukum agraria, pendaftaran tanah menjadi langkah pertama yang diwajibkan oleh Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah maka diadakannya pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan bukti yang sah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) mengenai hak atas tanah, perlindungan hukum kepada pemilik, dan meminimalisasi potensi sengketa. Sertifikat ini menjadi alat bukti yang kuat mengenai siapa yang memiliki hak atas tanah tersebut, sehingga dapat menghindari sengketa atau klaim dari pihak lain yang merasa berhak. Pelaksanaan pendaftaran tanah terbagi atas dua jenis kegiatan, yaitu pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data. Jika tanah telah memiliki sertifikat dan ada kebutuhan untuk mengubah status kepemilikan, maka terjadi peralihan hak atas tanah.⁴

³ Rosmidah dan Rifda Marsall Aqila, "Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin," *Zaaken Jurnal* 4, no. 3 (2023): 382.

⁴ Ghazahra Vesti Rana, "Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai (Studi Kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/Pn Jkt.Brt)," *Jatiswara* Vol. 36, no. 3 (2021): 262.

Jual beli tanah merupakan salah satu perbuatan hukum untuk mengalihkan hak milik atas tanah, yang melibatkan dua subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli. Keduanya memiliki hak dan kewajiban yang saling berkaitan, sehingga dalam beberapa hal bertindak sebagai pihak yang menjalankan kewajiban, dan dalam hal lainnya sebagai pihak yang menerima hak. Hal ini mencerminkan sifat timbal balik dari perjanjian jual beli (*werdering overeenkomst*).⁵

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, pada pokoknya menyatakan bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli, yang mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sementara pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati kepada penjual. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian dimana perjanjian itu sah dan memiliki kekuatan mengikat sejak tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli.⁶

Dalam praktik jual beli tanah saat ini, kepastian hukum sangat diharapkan untuk menjamin kelancaran proses tersebut. Salah satu bentuk kepastian hukum adalah melalui proses balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat yang dilakukan melalui jual beli merupakan perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak milik atas tanah secara sah

⁵ Leny Kurniawati, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah" 2 (2019): 1–18.

⁶ Amri Panahatan Sihotang, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi," *Jurnal Usm Law Review* 6, no. 3 (2023): 1210, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.

dari penjual kepada pembeli. Proses ini memastikan bahwa hak kepemilikan terdaftar secara resmi dan diakui oleh hukum.⁷

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah lebih menegaskan peran PPAT dalam melakukan perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yaitu dengan membuat akta jual beli sebagai alat pembuktian.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum terhadap hak atas tanah. Selain pembuatan akta jual beli, hak milik yang telah beralih harus didaftarkan kembali untuk kepentingan hukum, kepentingan pemegang hak yang baru dan untuk perubahan data pendaftaran seperti perubahan atas data fisik dan data yuridis bidang tanah yang diwakunya.⁸

Proses balik nama sertifikat tanah seharusnya mengikuti tahapan formal yang jelas dan diatur oleh hukum. Mulai dari pengecekan status tanah, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta

⁷ Areini Airin Mokoagow, "Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960" V, no. 4 (n.d.): 19–26.

⁸ Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997" 11, No. 1 (N.D.): 92–105.

Tanah (PPAT), hingga pendaftaran balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁹ Pemenuhan tahapan ini penting untuk memastikan bahwa peralihan hak atas tanah diakui secara sah oleh negara.

Dalam praktiknya, kepemilikan tanah sering kali menjadi permasalahan ketika terjadi transaksi jual beli tanah. Proses jual beli tanah yang tidak diikuti sesuai dengan tahapannya seperti pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau tidak dilakukannya proses balik nama sertifikat tanah di BPN dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Hal ini terjadi karena tanpa adanya bukti yang sah dan prosedur yang benar, kepemilikan tanah tidak tercatat secara resmi, sehingga membuka peluang terjadinya sengketa atau klaim kepemilikan dari pihak lain.

Bahkan sebagian masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah masih menggunakan akta dibawah tangan serta ada yang hanya menuangkannya dalam bentuk kwitansi pembayaran. Proses jual beli seperti ini tentu saja mengandung resiko. Karena hanya menggunakan akta dibawah tangan dan kwitansi pembayaran sebagai tanda bukti peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli maka terhadap hak milik atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan perubahan data pendaftaran oleh Badan Pertanahan Nasional untuk kepentingan pendaftaran haknya dan

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).

berakibat pada kepastian hukum atas subjek dan objek pendaftaran tanah hak milik tersebut.¹⁰

Hal ini menimbulkan ketidakjelasan (*vagueness*) dalam norma, sehingga membuka peluang penafsiran yang berbeda-beda. Lebih lanjut, Pasal 64 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 membuka ruang pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dalam jangka waktu lima tahun. Namun, norma ini tidak menjelaskan secara rinci bagaimana menilai “itikad baik” dalam peralihan hak tersebut, sehingga berpotensi disalahartikan atau diabaikan dalam pertimbangan hukum.

Persoalan lain yang kerap muncul adalah ketika tanah yang diperjualbelikan ternyata bukan milik penjual yang sah. Kondisi ini menimbulkan permasalahan serius karena menyangkut keabsahan perjanjian dan status kepemilikan tanah. Dalam kasus tertentu, hakim dapat menyatakan perjanjian jual beli sah hanya karena telah terjadi kesepakatan dan pembayaran, tanpa mempertimbangkan apakah objek jual beli memang milik penjual.

Padahal menurut Pasal 1320 KUHPerdara, agar suatu perjanjian sah, objeknya harus jelas dan berada dalam penguasaan pihak yang sah. Hal ini menimbulkan konflik dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat seperti undang-undang bagi para pihak. Pertanyaannya kemudian: apakah cukup hanya dengan

¹⁰ Suyadi Bill Graham Ambuliling, “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah” 11, no. 3 (n.d.): 93–100.

kesepakatan dan pembayaran, tanpa memperhatikan kepemilikan yang sah atas objek?

Selain itu, Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli adalah perjanjian untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan Pasal 1472 secara tegas menyebut bahwa jual beli barang milik orang lain batal demi hukum. Konflik ini menunjukkan bahwa secara definisi, jual beli mungkin dianggap sah, tapi secara substansi dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat hukum.

Konflik norma dan ketidakjelasan penafsiran seperti inilah yang menimbulkan ketidakpastian hukum dalam jual beli tanah. Ketika hukum tidak memberikan arah yang pasti, masyarakat menjadi ragu terhadap kekuatan perlindungan hukum yang dimiliki. Hal ini dapat memicu sengketa berulang dan melemahkan kepercayaan terhadap lembaga peradilan serta sistem hukum secara keseluruhan.¹¹

Oleh karena itu, penting untuk meninjau bagaimana penerapan ketentuan hukum mengenai proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam praktik pengadilan, termasuk dalam konteks sengketa yang timbul akibat transaksi jual beli tanah. Dengan demikian kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah akan terwujud. Hal ini dapat menjadi lebih jelas dengan merujuk pada contoh kasus dalam putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/Pn Ngb.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008).

Pengadilan Negeri (PN) Nanga Bulik berada di Jalan Trans Kalimantan Km. 3 Kujan, Kecamatan Bulik, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah. Kode posnya 74662. Putusan ini diputuskan pada hari Selasa, tanggal 16 Mei 2023, oleh Noor Ibni Hasanah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rendi Abednego Sinaga, S.H., dan Istiani, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu Ade Andiko, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Nanga Bulik serta dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun Kuasa atau Wakilnya.

Putusan ini berfokus pada sengketa kepemilikan tanah antara Edy Prayetno sebagai Penggugat dan Edi Sumanto serta Samni Rahman sebagai Tergugat. Kasus ini bermula dari pembelian sebidang tanah seluas 2.500 m² oleh Penggugat dari Tergugat I, Edi Sumanto, pada tahun 2011, dengan bukti berupa kwitansi pembayaran. Namun, kesulitan muncul ketika Penggugat berusaha melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) yang saat ini terdaftar atas nama Tergugat II, Samni Rahman, yang keberadaannya tidak diketahui. Sehingga penggugat terpaksa mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Nanga Bulik untuk melindungi haknya atas tanah tersebut.

Dalam proses persidangan, Penggugat menghadirkan bukti-bukti kuat, termasuk saksi-saksi yang memberikan keterangan tentang transaksi dan penguasaan tanah. Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti yang disampaikan oleh Penggugat, termasuk kwitansi pembayaran dan

keterangan saksi yang mendukung klaim kepemilikan tanah. Ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II dalam persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah, diinterpretasikan sebagai pelepasan hak untuk membela diri.

Keputusan pengadilan untuk mengabulkan gugatan Penggugat berdasarkan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum” mencerminkan pemahaman hukum yang mendalam mengenai perlindungan hak atas tanah, terutama dalam situasi di mana pihak Tergugat tidak dapat dihubungi. Putusan ini tidak hanya memberikan keadilan bagi Penggugat tetapi juga menciptakan preseden bagi kasus-kasus serupa di masa depan, di mana kepemilikan tanah dapat dipertahankan meskipun terdapat kesulitan administratif dalam proses balik nama.

Ketidakpastian hukum dalam transaksi jual beli tanah ini terletak pada proses transaksi yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I, Edi Sumanto, tidak diikuti dengan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa akta resmi, status hukum transaksi menjadi rentan dan sulit dibuktikan di hadapan pengadilan. Meskipun Penggugat telah melakukan pembayaran dan menguasai tanah secara fisik, tidak adanya proses balik nama sertifikat menjadi titik lemah.

Sertifikat tanah yang masih terdaftar atas nama Tergugat II, Samni Rahman, menciptakan ketidakpastian mengenai siapa pemilik sah tanah

tersebut di mata hukum. Hal ini menunjukkan bahwa tanpa kepatuhan terhadap prosedur administrasi yang tepat, seperti pendaftaran hak dan pembaruan sertifikat, risiko sengketa kepemilikan akan meningkat. Ketidakpastian ini menimbulkan tantangan serius bagi pihak-pihak yang terlibat, karena hak atas tanah tidak hanya bergantung pada bukti fisik tetapi juga pada pengakuan formal dari sistem hukum yang berlaku. Oleh karena itu, penting bagi setiap transaksi untuk mengikuti prosedur yang ditetapkan agar kepemilikan tanah dapat dipastikan dan sengketa di masa depan dapat diminimalisir.¹²

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik menganalisis pertimbangan hakim dengan judul skripsi, **Studi Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Nanga Bulik Tentang Gugatan Kepemilikan Hak Atas Tanah**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang diatas, maka penulis menarik rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam menetapkan status kepemilikan hak atas tanah yang belum balik nama dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Nanga Bulik?
2. Bagaimana kepastian hukum apabila belum dilakukannya balik nama sertifikat dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Nanga Bulik?

¹² Yunizar Hendriyansah et al., "Tinjauan Hukum Terhadap Pembuktian Yuridis Atas Hak Tanah Untuk Mendapatkan Sertifikat Tanah," *Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2022): 167–82, <https://doi.org/10.24967/vt.v5i2.1771>.

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam menentukan status kepemilikan hak atas tanah yang belum balik nama dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Nanga Bulik.
2. Untuk menganalisis kepastian hukum apabila belum dilakukannya balik nama sertifikat dalam kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Nanga Bulik.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian yang dilakukan adalah:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat memberikan informasi dan sebagai tambahan literatur dalam bidang ilmu hukum dan sebagai pedoman untuk penelitian selanjutnya.
2. Secara praktis, penulis berharap hasil penelitian ini dapat memberikan informasi serta pengetahuan kepada masyarakat khususnya terkait bagaimana kepastian hukum apabila belum dilakkan balik nama pada sertifikat tanah dalam jual beli tanah. Penulis juga berharap bahwa penelitian ini dapat bermanfaat bagi diri pribadi penulis sebagai bahan untuk menyelesaikan tugas akhir mencapai gelar sarjana (S1).

E. Kerangka Konseptual

Sebagai kerangka acuan berfikir dalam memecahkan masalah pokok yang diajukan dalam penelitian ini penulis akan memberikan batasan

peristilahan yang ada relevansinya untuk mendukung pemecahan masalah yang dikemukakan, sebagai berikut:

1. Kepastian hukum

Kepastian hukum secara normatif tercapai ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan dengan jelas dan logis. Kejelasan di sini berarti peraturan tersebut tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir serta membentuk sistem norma yang harmonis tanpa konflik antar norma. Kepastian hukum juga mengacu pada penerapan hukum yang tegas, konsisten, dan tidak dipengaruhi oleh faktor subjektif.¹³

2. Kepemilikan Hak Atas Tanah

Kepemilikan hak atas tanah adalah hak legal yang diakui negara, yang memberi pemegangnya hak untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut. Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat ini merupakan dokumen legal yang diakui oleh negara sebagai bukti sah atas kepemilikan tanah.¹⁴

3. Jual beli tanah

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak

¹³ Irawan Rizki, "Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, Dan Teknologi Universitas Jambi Fakultas Hukum," *Jambi*, no. 2009 (2021): 1–9.

¹⁴ Dian Rahmawati, "Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Mutlak," 2021, 1–69.

atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.¹⁵

4. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah

Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi maupun litigasi, tergantung pada kompleksitas masalah dan kesepakatan para pihak. Upaya non-litigasi sering kali menjadi langkah pertama untuk menghindari proses peradilan yang panjang. Mediasi dan negosiasi menjadi cara yang paling umum digunakan, di mana para pihak berusaha mencapai kesepakatan dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Selain itu, sengketa juga dapat diselesaikan melalui mekanisme administratif di Badan Pertanahan Nasional (BPN), misalnya dengan mengajukan keberatan terhadap sertifikat yang dianggap bermasalah.¹⁶

F. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Menurut Gustav Radbruch ada 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

¹⁵ Valen Thalia 'Ala Rosyadi, "Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli," *Eprints.Walisongo.Ac.Id*, 2021, 21.

¹⁶ Fakhri Romiz Rizqullah, "Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Disebabkan Sertipikat Tanah Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor : 57/Pdt.G/2022/Pn Tar)," *Nucl. Phys.* 13, no. 1 (2023): 9.

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian mengenai hukum itu sendiri sebagai produk dari perundang-undangan. Ia berpendapat bahwa hukum positif yang mengatur kepentingan masyarakat harus ditaati meskipun hukum tersebut mungkin kurang adil.¹⁷

2. Teori Perlindungan Hukum

Hukum pada dasarnya bersifat abstrak, namun dalam penerapannya dapat diwujudkan secara nyata. Suatu aturan hukum dianggap baik apabila dampak yang ditimbulkannya membawa manfaat, kebahagiaan yang maksimal, serta mengurangi penderitaan. Menurut Satjipto Raharjo, mengemukakan bahwa :

“Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut

¹⁷ Faryza Zulfy Redina, “Akibat Hukum Keterlambatan Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Pembelian Tanah Di Sleman (Studi Putusan Nomor 165/Pdt.G/2022/Pn Smn)” (Yogyakarta, 2022).

hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang”.¹⁸

Perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan pelaksanaannya dipaksakan melalui sanksi. Perlindungan hukum ini dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

- a) Perlindungan Hukum Preventif
Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran sebelum hal itu terjadi. Perlindungan ini diwujudkan melalui peraturan perundang-undangan yang berfungsi sebagai rambu-rambu atau batasan dalam menjalankan suatu kewajiban, sehingga masyarakat dapat memahami dan menaati aturan yang berlaku.
- b) Perlindungan Hukum Represif.
bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran atau sengketa, dengan tujuan untuk menegakkan hukum dan memberikan efek jera. Perlindungan ini diwujudkan melalui pemberian sanksi, seperti denda, penjara, atau hukuman tambahan lainnya, yang bertujuan untuk memulihkan keadaan dan mencegah pelanggaran serupa di masa mendatang.¹⁹

G. Orisinalitas Penelitian

Skripsi penelitian yang berjudul “Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Nanga Bulik Tentang Gugatan Kepemilikan Hak Atas Tanah” adalah karya asli penulis dan tidak mengandung unsur plagiasi atau peniruan dari karya orang lain. Peneliti telah mengkaji beberapa penelitian sejenis yang berhubungan dengan peralihan hak tanah dalam transaksi jual

¹⁸ R Juli Moertiono, “Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum,” *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society* 1, no. 3 (2021): 252–62, <https://doi.org/10.58939/afosj-las.v1i3.109>.

¹⁹ I Made Arjaya, dkk, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli,” *Lex Journal : Kajian Hukum Dan Keadilan* 1, no. 1 (2023): 80–101, <https://doi.org/10.25139/lex.v6i1.4799>.

beli. Selanjutnya, penulis merangkum perbedaan yang ada berdasarkan rumusan masalahnya, yaitu:

1. Skripsi yang ditulis oleh Fakhri Romiz Rizqullah mahasiswa Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada tahun 2023 berjudul Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Disebabkan Sertipikat Tanah Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor : 57/Pdt.G/2022/Pn Tar). Dalam penelitian ini dijelaskan bahwa penyelesaian dalam kasus sertifikat tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya, adalah pihak yang terlibat dapat mencoba menemukan informasi mengenai pemilik asli tanah tersebut, dan jika pemilik asli tidak dapat ditemukan, pihak berwenang akan melakukan pengumuman publik. Pengadilan dapat mengeluarkan penetapan bahwa seseorang telah meninggal dunia jika mereka tidak muncul atau jika ada kabar terakhir tentang hidupnya selama periode tertentu. Perbedaan utama penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis terletak pada fokus kajian. Skripsi Fakhri lebih menitikberatkan pada faktor-faktor sengketa yang disebabkan sertifikat tanah tidak diketahui keberadaan pemiliknya. Sedangkan penulis lebih menekankan pada analisis kepastian hukum terhadap dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan gugatan balik nama. Namun, kedua penelitian ini memiliki kesamaan dalam hal membahas tentang

putusan yang berisi gugatan balik nama sertifikat tanah yang pemilikinya tidak diketahui keberadaannya.²⁰

2. Skripsi yang ditulis oleh Valen Thalia 'Ala Rosyadi mahasiswi UIN Walisongo Semarang pada tahun 2021 berjudul Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli. Skripsi ini menjelaskan Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah. Hal pertama yang dilakukan yaitu mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Setelah melengkapi semua persyaratan, proses selanjutnya adalah dibuatkannya Akta Jual Beli oleh PPAT. PPAT menyerahkan akta jual beli beserta berkas-berkas lainnya ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat, paling lambat 7 hari kerja setelah akta jual beli ditandatangani. Selanjutnya, Badan Pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak lama dan menggantinya dengan nama pemegang hak baru (pembeli). Namun, di Grobogan, pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik sering terhambat karena kurangnya kesadaran masyarakat, biaya yang cukup mahal, proses yang memakan waktu lama, serta tingginya rasa saling percaya di antara masyarakat sehingga mereka lebih memilih jual beli secara adat. Perbedaan penelitian ini yaitu berfokus pada bagaimana proses balik nama secara umum, sedangkan penulis melakukan analisis pada kepastian hukum dalam putusan pengadilan apabila belum balik

²⁰ Rizqullah, "Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Disebabkan Sertipikat Tanah Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor : 57/Pdt.G/2022/Pn Tar)."

nama. Adapun persamaannya yaitu, membahas tentang akibat jika tidak dilakukan balik nama dalam jual beli tanah.²¹

3. Jurnal yang ditulis oleh Ghazahra Vesti Rana dan Tiurma Mangihut Pitta Allagan mahasiswa Universitas Indonesia pada tahun 2021 dengan judul Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai (Studi Kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/Pn Jkt.Brt). Penelitian ini menguraikan transaksi peralihan hak atas tanah yang wajib dilakukan secara terang dan tunai sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia bidang tanah yang mendasarkan prinsip jual beli dari hukum adat. Pembahasan berfokus pada keabsahan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah ditelaah berdasarkan prinsip terang dan tunainya. Perbedaan penelitian yaitu menfokuskan pada keabsahan jual beli berdasarkan sifat terang tunai, sedangkan penulis menganalisis secara hukum adat, sifat ril, terang, tunai maupun KUHPperdata. Namun penelitian ini tetap memiliki kesamaan, yaitu pertimbangan hakim dilihat dari itikad baik pembeli.²²

²¹ Valen Thalia 'Ala Rosyadi, Op.Cit, hal.22.

²² Ghazahra Vesti Rana, Op.Cit, hal.264.

H. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tipe Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti metode yang digunakan penulis menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, teori-teori dan konsep-konsep yang berhubungan dengan penelitian ini, yang memiliki makna pencarian sebuah jawaban tentang suatu masalah yakni penelitian kepustakaan, dimana dilakukan dengan bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier.²³

2. Pendekatan Penelitian

a) Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach)

Melalui pendekatan perundang-undangan akan mengkaji peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepemilikan tanah. Ini penting untuk mengeksplorasi kepastian hukum dalam konteks regulasi yang berlaku.

b) Pendekatan Kasus (Case Approach)

Pendekatan kasus dalam hal ini berfokus pada Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN NGB. Pendekatan ini dilakukan untuk menganalisis putusan pengadilan tersebut, khususnya mengenai

²³ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak Yulies," *ADIL: Jurnal Hukum* 7, no. 1 (2022): 36–56, <https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>.

bagaimana norma hukum diterapkan dan apakah permasalahan tersebut mempengaruhi kepastian hukum dalam putusan tersebut.

c) Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Pendekatan konseptual bertujuan untuk menganalisis konsep-konsep hukum seperti kepastian hukum dan kepemilikan hak atas tanah. Pendekatan ini digunakan untuk menggali dan memahami makna serta hubungan konsep-konsep tersebut dalam kerangka teori hukum.²⁴

3. Pengumpulan Bahan Hukum

a) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap individu atau masyarakat seperti peraturan perundang-undangan, norma dasar, yurisprudensi, bahan hukum yang tidak dikodifikasi, serta putusan pengadilan.

b) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami. Bahan hukum sekunder bersumber dari buku hukum, jurnal, arsip dan dokumen, brosur atau makalah.

c) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberi informasi, petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu: Kamus hukum, ensiklopedia,

²⁴ Syana Mifta Salsabila, *Dkk*, "Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sah (Studi Kasus Mafia Tanah Nirina Zubir)," 2022, 3.

dan bahan referensi lainnya digunakan untuk memberikan pemahaman lebih lanjut terhadap istilah atau konsep hukum yang bersifat teknis.²⁵

4. Analisis Bahan Hukum

Tahapan analisis yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu:

- a) Mengidentifikasi peraturan yang relevan dengan permasalahan kepemilikan hak atas tanah.
- b) Menyusun secara sistematis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berhubungan dengan putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan terkait.
- c) Mengelompokkan bahan hukum sesuai dengan topik penelitian (kepastian hukum dan kepemilikan hak atas tanah).
- d) Menafsirkan norma hukum dan konsep hukum dalam konteks putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menganalisis kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur hukum.
- e) Mengevaluasi apakah hukum yang berlaku dan diterapkan dalam putusan pengadilan sudah memberikan kepastian hukum yang diinginkan.²⁶

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Revisi (Jakarta: Kencana, 2016).

²⁶ Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Universitas Jambi* (Jambi: FH Unja, 2022).

I. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh gambaran secara jelas dan terperinci mengenai keseluruhan isi skripsi ini, maka penulis menyusunnya dalam sistematika sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, Dalam bab ini berisi uraian latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoritis, metode penelitian dan diakhiri dengan sistematika penulisan. Pembahasan pada bab I dimasukkan sebagai pengantar dan pedoman dalam pembahasan bab- bab selanjutnya.

BAB II Hukum Pertanahan Di Indonesia, Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang hak atas tanah, pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah, dan sengketa kepemilikan tanah.

BAB III Analisis Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ngb, Pada bab ini berisi uraian tentang dasar pertimbangan hakim dan analisis kepastian hukum atas tidak dilakukannya balik nama dalam transaksi jual beli tanah.

BAB IV Penutup, Merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dalam pembahasan sebagai jawaban atas permasalahan yang diangkat, kemudian beserta saran yang berkenaan dengan permasalahan yang ada.