

BAB III

STUDI PUTUSAN NOMOR 26/PDT.G/2022/PN NANGA BULIK TENTANG GUGATAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

A. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menetapkan Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Belum Balik Nama Dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Nanga Bulik

1. Posisi Kasus

Dalam perkara perdata ini, Penggugat adalah Edy Prayetno, seorang warga yang bertempat tinggal di RT.013/RW.003, Desa Mekar Mulya, Kecamatan Sematu Jaya, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah. Tergugat I adalah Edi Sumanto, warga yang juga berdomisili di RT.011/RW.001, Desa Mekar Mulya, Kecamatan Sematu Jaya. Sementara itu, Tergugat II adalah Samni Rahman, yang sebelumnya juga berdomisili di Desa Mekar Mulya, tetapi saat ini keberadaannya tidak diketahui selama lebih dari sepuluh tahun. Turut Tergugat dalam perkara ini adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (cq Kantor Pertanahan Kabupaten Lamandau), yang diwakili oleh kuasa hukumnya, Joko Suseno, S.ST, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.01/9-62.09/I/2023. Para pihak dalam perkara ini memiliki peran penting, terutama dalam menentukan keabsahan jual beli tanah dan kepastian hukum terkait status kepemilikan tanah seluas 2.500 m² yang menjadi objek sengketa.

Sengketa ini bermula dari transaksi jual beli tanah antara Edy Prayetno (Penggugat) dan Edi Sumanto (Tergugat I) pada tahun 2011. Penggugat membeli sebidang tanah seluas 2.500 m² yang terletak di Jl. Sungai Kuning, RT.013/RW.003, Desa Mekar Mulya, Kecamatan Sematu Jaya, Kabupaten Lamandau, Provinsi Kalimantan Tengah. Tanah tersebut memiliki batas-batas sebagai berikut: sebelah utara berbatasan dengan Paimun, sebelah timur berbatasan dengan Paimun, sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Lingkungan, dan sebelah barat berbatasan dengan Handoyo. Harga jual beli disepakati sebesar Rp15.000.000,00, yang dibayarkan secara lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I. Sebagai bukti transaksi, Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 04 atas nama Samni Rahman (Tergugat II), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat pada tahun 1995, serta surat ukur Nomor 5432/1995.

Sebelum dijual kepada Penggugat, tanah tersebut merupakan milik Tergugat II yang diperoleh melalui program transmigrasi. Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I pada tahun 2004 dengan harga Rp3.000.000,00, yang dibuktikan dengan kwitansi pembayaran tertanggal 2 Februari 2004. Penggugat menguasai tanah tersebut sejak 2011 tanpa adanya gangguan dari pihak lain.

Selama menguasai tanah, Penggugat membangun rumah beton di atas lahan tersebut dan menanam berbagai tanaman seperti kelapa sawit, pisang, dan sayur-mayur. Penggugat juga membayar Pajak Bumi

dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut secara rutin, sebagaimana dibuktikan dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang untuk tahun 2021 dan 2022.

Masalah muncul ketika Penggugat hendak mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 04 menjadi atas namanya. Proses ini memerlukan keterlibatan Tergugat II atau ahli warisnya untuk memenuhi persyaratan administratif. Namun, keberadaan Tergugat II tidak diketahui selama lebih dari sepuluh tahun, dan tidak ada informasi mengenai ahli warisnya. Hal ini menyebabkan Penggugat kesulitan untuk menikmati hak atas tanah tersebut secara penuh, meskipun ia telah menguasai dan mengelola tanah tersebut sejak 2011.

Untuk melindungi haknya, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Nanga Bulik pada tanggal 27 Desember 2022 dengan Register Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ngb. Dalam gugatannya, Penggugat meminta pengadilan untuk menyatakan sahnya jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I, serta antara Tergugat I dan dirinya. Penggugat juga memohon agar tanah seluas 2.500 m² yang menjadi objek sengketa dinyatakan sebagai miliknya secara hukum dan dapat menjadi dasar untuk melanjutkan proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamandau.

Selama proses persidangan, Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut. Ketidakhadiran ini dianggap oleh pengadilan sebagai pelepasan hak mereka untuk membela

diri. Sementara itu, Turut Tergugat, yakni Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (cq Kantor Pertanahan Kabupaten Lamandau), menyatakan kesediaannya untuk memproses balik nama jika ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Turut Tergugat juga menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemindahan hak tanah dapat dibuktikan dengan adanya putusan pengadilan.

Dalam persidangan, Penggugat mengajukan sejumlah bukti dokumen untuk mendukung gugatannya. Bukti-bukti tersebut meliputi: (1) Fotokopi KTP atas nama Edy Prayetno, (2) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 04 atas nama Samni Rahman, (3) kwitansi jual beli tahun 2011 antara Penggugat dan Tergugat I senilai Rp15.000.000,00, (4) kwitansi jual beli tahun 2004 antara Tergugat I dan Tergugat II senilai Rp3.000.000,00, (5) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang untuk tahun 2021 dan 2022, serta (6) surat keterangan dari pemerintah desa terkait status tanah.

Selain bukti dokumen, Penggugat menghadirkan tiga orang saksi untuk memberikan keterangan di bawah sumpah. Saksi pertama, Katimin, menjelaskan bahwa tanah tersebut telah dikelola oleh Penggugat sejak dibeli dari Tergugat I pada tahun 2011. Katimin menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan bagian dari program transmigrasi dan tidak pernah diklaim oleh pihak lain selama dikuasai

oleh Penggugat. Saksi kedua, Nugroho Dwi Pratomo, menguatkan keterangan Katimin dengan menambahkan bahwa tanah tersebut sebelumnya berstatus semak belukar sebelum dibeli oleh Penggugat, dan setelahnya telah dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat.

Saksi ketiga, Arwinto, yang juga seorang pejabat desa, memberikan keterangan bahwa keberadaan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi, sehingga menyulitkan proses balik nama sertifikat tanah. Arwinto juga menjelaskan bahwa ia membantu Penggugat dalam mengurus surat keterangan tanah di desa. Ketiga saksi tersebut menyatakan bahwa tanah tersebut telah dikuasai secara penuh oleh Penggugat tanpa adanya sengketa atau klaim dari pihak lain.

Berdasarkan bukti dan keterangan saksi, hakim menilai bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I sah menurut hukum, meskipun sertifikat tanah masih atas nama Tergugat II. Hakim juga mempertimbangkan bahwa Penggugat telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara penuh, serta memenuhi kewajiban sebagai pemilik dengan membayar pajak tanah. Oleh karena itu, hakim menyatakan bahwa Penggugat memiliki hak untuk melanjutkan proses balik nama sertifikat dengan menggunakan putusan pengadilan ini sebagai dasar hukum.

2. Dasar Pertimbangan hakim

Berdasarkan pokok permasalahan tersebut di atas, dalam pertimbangannya hakim menggunakan tiga pendekatan utama:

pertimbangan yuridis, pertimbangan sosiologis, dan pertimbangan filosofis. Ketiga aspek ini menjadi dasar dalam mengabulkan gugatan Penggugat, termasuk perintah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memproses peralihan hak atas tanah. Berikut adalah analisis mendalam berdasarkan aspek pertimbangan tersebut.

1) Pertimbangan Yuridis

Pertimbangan yang didasarkan pada aturan hukum positif, seperti undang-undang, peraturan pemerintah, yurisprudensi, atau doktrin hukum. Pada perkara putusan No.26/Pdt.G/2022/PN Ngb, pertimbangan yuridis adalah sebagai berikut:

Salah satu ketentuan utama yang digunakan adalah Pasal 1457 KUHPdata, yang berbunyi: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan.” Hakim menggunakan pasal ini untuk menegaskan bahwa transaksi antara Tergugat I dengan Tergugat II dan transaksi antara Penggugat dengan Tergugat I memenuhi syarat sahnya jual beli, yaitu adanya objek yang diperjualbelikan (tanah), kesepakatan antara para pihak, serta pembayaran harga yang telah disepakati.

Dalam perkara ini, Tergugat II telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I pada tahun 2004 seharga Rp3.000.000,00, sebagaimana dibuktikan dengan kuitansi pembayaran tanggal 2 Februari 2004. Dan selanjutnya telah terbukti bahwa Tergugat I menjual tanah

objek sengketa kepada Penggugat pada tahun 2011 seharga Rp15.000.000,00, sebagaimana dibuktikan dengan kuitansi pembayaran tertanggal 10 Juni 2011. Selain itu, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 04 Tahun 1995 atas nama Tergugat II telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, yang menunjukkan adanya pengalihan hak secara nyata.

Namun, transaksi ini dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seharusnya menjadi bukti formal untuk peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, hakim perlu menilai apakah transaksi ini tetap dapat diakui secara hukum meskipun tanpa Akta PPAT.

Salah satu persyaratan utama dalam pembuatan akta PPAT adalah kehadiran penjual dan pembeli atau kuasa yang sah berdasarkan surat kuasa tertulis. Namun, dalam perkara ini, Tergugat II selaku pemilik awal tanah sudah tidak diketahui keberadaannya, sehingga proses pembuatan akta PPAT menjadi tidak dapat dilaksanakan. Karena tidak adanya penjual yang bisa hadir atau memberikan kuasa, Penggugat sebagai pembeli terakhir menghadapi kendala hukum dalam proses balik nama sertifikat tanah di BPN. Oleh karena itu, untuk memperoleh kepastian hukum atas kepemilikannya, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Nanga Bulik dengan maksud melindungi haknya atas tanah objek sengketa.

Hakim menilai bahwa dalam situasi seperti ini, putusan pengadilan dapat menjadi dasar hukum bagi peralihan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara 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.”

Selain itu, hakim juga mempertimbangkan yurisprudensi Mahkamah Agung yang telah menjadi preseden dalam kasus serupa, yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung No. 858 K/SIP/1971 tanggal 27 Oktober 1971
"Jual beli tanah yang walaupun tidak dilakukan di hadapan Lurah tetapi jika pembeli dan penjual saling mengenal serta harga pembelian wajar, maka dianggap pembelian dengan itikad baik."
- Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/SIP/1976 tanggal 4 April 1978
"Untuk sah nya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti."
- Putusan Mahkamah Agung No. 407/K/SIP/1974 tanggal 14 Januari 1976
"Kuitansi merupakan bukti pembayaran atas suatu transaksi tertentu."

Selain itu, Majelis Hakim juga mempertimbangkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, yang dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata, poin ke-4 huruf (b) menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus melakukan kehati-hatian dalam meneliti status

tanah yang diperjualbelikan. Dalam perkara ini, Tergugat I telah membeli tanah dari Tergugat II, yang secara sah masih tercatat sebagai pemilik berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 04 Tahun 1995.

Keterangan saksi juga memperkuat bukti bahwa transaksi ini benar terjadi. Berdasarkan kesaksian Saksi Arwinto, ia pernah melihat kuitansi pembelian tanah antara Tergugat II dan Tergugat I ketika Penggugat meminta Surat Keterangan di Kantor Desa Mekar Mulya untuk pengurusan balik nama sertifikat tanah objek sengketa. Selain itu, berdasarkan kesaksian Saksi Katimin, Tergugat II memang pernah tinggal di Desa Mekar Mulya, tetapi saat ini keberadaannya tidak diketahui, termasuk ahli warisnya. Hal ini diperkuat dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa Mekar Mulya, yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak lagi diketahui keberadaannya. Dengan adanya fakta ini, Majelis Hakim menilai bahwa tidak ada pihak lain yang berhak menggugat transaksi ini, sehingga jual beli ini tetap sah.

Dengan demikian, meskipun akta PPAT tidak dapat dibuat karena ketidakhadiran Tergugat II, putusan pengadilan dapat berfungsi sebagai dasar hukum untuk peralihan hak atas tanah ke Penggugat.

Selain peraturan agraria, hakim juga mengacu pada Pasal 283 RBg (*Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*), yang mengatur tentang beban pembuktian dalam persidangan perdata. Pasal ini menyatakan: "Barang siapa mengajukan gugatan, maka dialah yang harus membuktikan dalil-dalil yang diajukannya."

Dalam putusan ini, hakim menerapkan Pasal 283 RBg dengan mewajibkan Penggugat untuk membuktikan dalilnya bahwa tanah tersebut memang telah dibelinya secara sah dan dikuasainya tanpa gangguan pihak lain. Penggugat memenuhi beban pembuktian ini dengan menghadirkan bukti kuitansi jual beli, sertifikat tanah, pajak bumi dan bangunan (PBB), serta keterangan saksi-saksi.

2) Pertimbangan Sosiologis

Selain pertimbangan yuridis, hakim juga mempertimbangkan realitas sosial dalam masyarakat terkait dengan praktik jual beli tanah. Dalam perkara ini, Penggugat telah menguasai tanah sejak tahun 2011 tanpa ada keberatan dari pihak lain. Bahkan, telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut setiap tahunnya. Fakta ini menunjukkan bahwa kepemilikan tanah oleh Penggugat telah diterima oleh masyarakat sekitar, yang menjadi salah satu faktor dalam pertimbangan hakim.

Hakim juga mempertimbangkan bahwa Tergugat II telah menghilang dan tidak diketahui keberadaannya selama lebih dari 10 tahun. Dalam banyak kasus pertanahan, keberadaan pemilik lama yang tidak jelas sering kali menyebabkan permasalahan hukum bagi pembeli yang telah menguasai tanah. Oleh karena itu, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, hakim memutuskan bahwa tanah tersebut secara hukum sudah menjadi milik Penggugat.

Dengan mempertimbangkan aspek sosial yang berkembang dalam masyarakat, hakim melihat bahwa putusan pengadilan menjadi solusi dalam memberikan kepastian hukum bagi Penggugat, yang telah menguasai tanah dalam jangka waktu lama dan telah memenuhi unsur terang, tunai, dan riil dalam hukum adat. Jika hak Penggugat tidak diakui, maka akan terjadi ketimpangan sosial, di mana seseorang yang telah memperoleh dan menguasai tanah secara sah dapat kehilangan haknya hanya karena kendala administratif dalam pencatatan tanah. Oleh karena itu, dalam konteks sosial, putusan pengadilan diperlukan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang telah menguasai tanah secara sah dalam praktik kehidupan sehari-hari.

3) Pertimbangan Filosofis

Dari perspektif filosofis, hakim mempertimbangkan beberapa asas hukum, termasuk asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum. Jika transaksi ini tidak diakui, maka kepemilikan tanah akan tetap menggantung, karena pemilik awal (Tergugat II) telah menghilang dan ahli warisnya tidak diketahui. Dengan mengesahkan transaksi ini, hakim memberikan kepastian hukum bagi Penggugat sebagai pembeli sah tanah tersebut, dan memungkinkan proses balik nama sertifikat tanah di BPN untuk memberi kepastian kepemilikan kepada Penggugat.

Hakim menilai bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya dalam transaksi, yakni membayar harga tanah secara lunas dan menguasai tanah selama bertahun-tahun tanpa ada sengketa. Jika

transaksi ini dibatalkan, Penggugat akan dirugikan secara hukum dan ekonomi, yang tentu tidak sesuai dengan asas keadilan.

Putusan ini memberikan manfaat, tidak hanya bagi Penggugat, tetapi juga bagi masyarakat secara luas, karena mengakui transaksi jual beli yang sah dan adil, meskipun tidak dilakukan dengan Akta PPAT. Ini juga memberikan preseden hukum bagi kasus-kasus serupa di mana transaksi tanah dilakukan secara non-formal di masyarakat.

Dalam mempertimbangkan perkara ini, hakim juga memperhatikan prinsip perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (1) UUD 1945, yang menjamin bahwa setiap warga negara berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Penggugat mengajukan gugatan bukan hanya untuk kepentingan pribadinya, tetapi juga untuk mendapatkan pengakuan hukum atas tanah yang telah dikuasainya secara sah.

Jika hukum tidak memberikan perlindungan kepadanya, maka akan terjadi ketimpangan, di mana seseorang yang telah beritikad baik tetap dirugikan hanya karena keterbatasan administrasi dalam pencatatan tanah. Oleh karena itu, putusan pengadilan ini tidak hanya bersifat legal formal, tetapi juga mencerminkan prinsip keadilan sosial dan kepastian hukum yang harus ditegakkan dalam setiap perkara pertanahan di Indonesia.

3. Analisis Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hakim dalam putusan ini memiliki dasar hukum yang jelas dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, jika dianalisis lebih mendalam, masih terdapat beberapa kelemahan yang patut dikritisi baik secara yuridis, sosiologis, maupun filosofis.

Secara yuridis, terdapat ketidaksesuaian antara putusan hakim dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian. Pasal 1320 menyebutkan empat syarat sah perjanjian: (1) kesepakatan para pihak, (2) kecakapan untuk membuat perikatan, (3) adanya hal tertentu, dan (4) sebab yang halal. Dalam kasus ini, tanah yang dijual masih atas nama Tergugat II, bukan Tergugat I, sehingga syarat ketiga tidak terpenuhi karena objek perjanjian seharusnya jelas dan merupakan milik penjual yang sah.

Pasal 1472 KUHPerdata yang berbunyi "Jual beli mengenai barang milik orang lain adalah batal demi hukum" mempertegas bahwa transaksi antara Penggugat dan Tergugat I seharusnya batal demi hukum karena tanah tersebut bukan milik Tergugat I. Hakim seharusnya lebih cermat dalam mempertimbangkan hal ini, sebab putusan yang mengesahkan jual beli tersebut bertentangan langsung dengan ketentuan ini.

Selain itu, Pasal 1338 KUHPerdato menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Namun, jika syarat-syarat sah perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut tidak mengikat secara hukum. Hal ini menunjukkan bahwa putusan hakim berpotensi cacat secara yuridis karena mengabaikan ketentuan mengenai sahnyo perjanjian.

Dari penjelasan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum. Jika ahli waris pemilik lama atau pihak lain mengklaim tanah tersebut, maka pembeli harus melalui proses hukum yang panjang untuk mempertahankan haknya. Apabila masih ada sengketa atau keberatan dari pihak lain, proses balik nama dapat ditolak, sehingga Penggugat tetap tidak memiliki kepastian hukum yang kuat.

Pasal 1457 KUHPerdato juga menjelaskan bahwa jual beli adalah perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan barang dan pihak lain untuk membayar harga yang disepakati. Jika Tergugat I bukan pemilik sah tanah tersebut, maka ia tidak memiliki hak untuk menyerahkan tanah kepada Penggugat.

Hakim menilai bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi kesepakatan dan telah dilakukan pembayaran, sehingga secara hukum perdata, perjanjian jual beli tersebut mengikat para pihak. Oleh karena itu, meskipun sertifikat tanah masih atas nama Tergugat II, jual beli tetap diakui oleh hakim sebagai perjanjian yang sah.

Selain itu Pasal 64 ayat (1) huruf a PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah: Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:

Sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Atas Tanah, untuk:

1. Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
2. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan bunyi pasal tersebut, kemungkinan pihak yang merasa keberatan salah satunya ahli waris Tergugat II masih memiliki kesempatan untuk menggugat atau meminta pembatalan sertifikat dalam waktu 5 tahun setelah sertifikat diterbitkan atas nama Penggugat. Hal ini menunjukkan bahwa keputusan hakim yang mengesahkan jual beli tanpa mempertimbangkan potensi keberatan dari ahli waris atau pihak lain masih meninggalkan celah ketidakpastian hukum.

Selain itu, jika terbukti bahwa Penggugat tidak beritikad baik karena tidak melakukan pemeriksaan status tanah secara mendalam atau Tergugat I bukan penjual yang sah, maka ahli waris Tergugat II bisa menggunakan alasan ini untuk meminta pembatalan sertifikat sesuai Pasal 64 ayat (1) huruf a. Artinya, putusan hakim yang tidak mempertimbangkan hal ini berpotensi menimbulkan sengketa baru.

Hal ini menandakan bahwa kepastian hukum yang diberikan oleh putusan ini masih bersifat sementara dan belum sepenuhnya menjamin

hak Penggugat secara utuh. Dengan tidak mempertimbangkan pasal ini, putusan hakim seolah-olah menutup peluang pihak lain untuk mengajukan keberatan, padahal kepastian hukum belum benar-benar terjamin.

Ketiadaan Akta PPAT dalam transaksi ini juga menjadi kelemahan yuridis. Menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Tanpa akta ini, jual beli tanah seharusnya tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Dalam kasus ini, transaksi jual beli dilakukan tanpa melalui PPAT dan tanpa pendaftaran ke Kantor Pertanahan, sehingga secara administratif, hak atas tanah belum beralih kepada Penggugat. Dengan demikian, meskipun jual beli ini sah secara perdata dan memenuhi prinsip terang dan tunai dalam hukum adat, status hukum kepemilikan tanah tetap belum jelas di mata hukum pertanahan.

Sementara itu, Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam keadaan tertentu, jual beli tanpa PPAT bisa tetap didaftarkan oleh Kantor Pertanahan jika dianggap memiliki cukup bukti. Hakim dalam perkara ini memilih untuk menggunakan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 sebagai dasar putusan, yang berarti putusan ini memberikan kelonggaran terhadap prosedur formal dalam pendaftaran tanah.

Lebih jauh lagi, asas itikad baik (good faith) sebagaimana dijelaskan dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 menuntut agar pembeli melakukan pemeriksaan mendalam terhadap status hukum tanah. Penggugat yang

tidak melakukan pengecekan status tanah dan tidak melibatkan PPAT dapat dianggap tidak beritikad baik.

Dari segi sosiologis, putusan ini memang memberikan kepastian hukum sementara bagi Penggugat. Namun, dampaknya bagi masyarakat bisa negatif jika menjadi preseden bagi praktik jual beli tanah tanpa Akta PPAT. Masyarakat bisa menganggap prosedur formal tidak penting asalkan ada putusan pengadilan yang bisa melegalkan transaksi semacam ini.

Secara filosofis, dalam hukum perdata Indonesia, benda dibagi menjadi dua, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, sebagaimana diatur dalam Pasal 509 sampai Pasal 512 KUH Perdata. Benda tidak bergerak meliputi tanah dan segala sesuatu yang secara tetap melekat padanya, sedangkan benda bergerak adalah barang-barang yang dapat dipindahkan. Pembagian ini bukan sekadar klasifikasi, melainkan juga menentukan bagaimana hukum memperlakukan benda tersebut dalam hal penguasaan, peralihan, pembebanan, hingga daluwarsa.

Dalam hal penguasaan (bezit), Pasal 1977 KUH Perdata menyatakan bahwa penguasaan atas benda bergerak dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah. Namun terhadap benda tidak bergerak, penguasaan fisik tidak serta-merta menunjukkan kepemilikan secara hukum. Seseorang bisa saja menguasai sebidang tanah, tetapi belum diakui sebagai pemilik jika belum terdaftar atas namanya secara resmi.

Hal ini menjadi sangat penting dalam kasus sengketa tanah, karena penguasaan fisik saja tidak cukup untuk membuktikan hak milik.

Perbedaan paling utama terlihat dalam cara peralihan hak atas benda tersebut. Untuk benda bergerak, penyerahan dilakukan cukup dengan serah terima nyata (Pasal 612 KUH Perdata). Artinya, saat benda berpindah tangan, haknya juga otomatis ikut berpindah. Namun, untuk tanah sebagai benda tidak bergerak, peralihan hak harus dilakukan melalui akta otentik dan dicatatkan dalam register pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 616 dan 620 KUH Perdata, serta dipertegas dalam Pasal 19 UUPA dan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Tanpa proses balik nama, peralihan hak atas tanah tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian. Proses balik nama sendiri dilakukan dengan mengajukan permohonan ke kantor pertanahan, membawa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, sertifikat tanah, identitas pihak-pihak yang terlibat, dan bukti pembayaran pajak (BPHTB dan PPh). Setelah diverifikasi dan disetujui, kantor pertanahan akan mencoret nama pemilik lama dan menggantinya dengan nama pemilik baru di dalam sertifikat. Proses ini penting karena hanya dengan tercatat secara resmi di sertifikat, maka seseorang diakui sebagai pemilik sah atas tanah tersebut.

Dalam hal pembebanan jaminan, benda bergerak dan tidak bergerak juga memiliki perbedaan mendasar. Berdasarkan Pasal 1150 KUH

Perdata, benda bergerak hanya bisa dijaminkan melalui gadai. Sedangkan benda tidak bergerak seperti tanah harus dijaminkan melalui hipotik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1162 KUH Perdata. Namun, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka untuk tanah dan segala benda yang melekat padanya hanya dapat dijaminkan melalui lembaga Hak Tanggungan.

Sementara itu, benda bergerak dapat pula dijaminkan melalui fidusia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Perolehan hak atas benda bergerak tidak mengenal daluwarsa karena bezit dianggap sebagai kepemilikan, sedangkan tanah sebagai benda tidak bergerak dapat diperoleh melalui daluwarsa apabila memenuhi syarat tertentu (Pasal 610 KUH Perdata).

Dalam perkara yang dibahas dalam skripsi ini, persoalan utama muncul karena tidak dilakukan proses balik nama terhadap tanah yang dimiliki. Padahal, walaupun seseorang sudah merasa sebagai pemilik dan telah menguasai tanah tersebut secara fisik, tetapi secara hukum ia belum dianggap sebagai pemilik yang sah jika belum ada bukti kepemilikan yang tercatat atas namanya. Dengan kata lain, penguasaan fisik saja tidak cukup tanpa diikuti proses administrasi hukum yang sesuai.

Inilah yang menjadi dasar timbulnya sengketa, karena kepemilikan tanah secara hukum masih tercatat atas nama pihak lain, meskipun tanah tersebut sudah dikuasai dan bahkan mungkin dibeli secara sah secara

perdata. Maka dari itu, pendekatan filosofis ini menekankan bahwa keadilan dan kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh apa yang terjadi secara nyata di lapangan, tetapi juga oleh keteraturan dan legalitas formal dalam memperoleh atau mengalihkan hak atas benda tidak bergerak.

Dalam konteks ini, fungsi hukum tidak hanya sebagai alat untuk menyelesaikan konflik, tetapi juga sebagai penjaga tertib sosial agar tidak terjadi tumpang tindih hak dan kepentingan di masa depan. Dengan mendaftarkan tanah secara sah atas nama pemilik yang baru, maka hukum menjalankan perannya untuk menciptakan kejelasan, keadilan, dan perlindungan terhadap semua pihak.

B. Kepastian Hukum Apabila Belum Dilakukannya Balik Nama Sertifikat Dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Nanga Bulik

Putusan dalam perkara ini memiliki dampak yang cukup signifikan terhadap kepastian hukum dalam kasus kepemilikan tanah yang belum balik nama. Meskipun hakim telah menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I sah, masih ada permasalahan mengenai kepastian hukum akibat belum dilakukannya proses balik nama sertifikat. Secara normatif, putusan ini memberikan kepastian hukum bagi Penggugat dalam konteks penyelesaian sengketa untuk melanjutkan proses balik nama sertifikat di BPN, tetapi masih

menyisakan ketidakpastian dalam aspek administratif, ada beberapa implikasi yang perlu diperhatikan..

Pertama, implikasi terhadap BPN. Meskipun ada putusan pengadilan, BPN bisa saja menunda bahkan menolak proses balik nama jika terdapat keberatan dari pihak yang mengaku sebagai ahli waris atau pihak ketiga lainnya. Dalam praktiknya, BPN sering kali melakukan pengecekan ulang terhadap status hukum tanah sebelum melakukan balik nama.

Kedua, dari aspek sosiologis, putusan ini memberikan kepastian hukum bagi Penggugat yang telah menguasai tanah secara fisik selama lebih dari sepuluh tahun. Masyarakat sekitar juga mengakui kepemilikan Penggugat dan tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut selama ini. Hal ini mencerminkan bahwa putusan hakim didasarkan pada fakta sosial yang berkembang dalam masyarakat. Namun, putusan ini juga bisa menjadi preseden bagi transaksi jual beli tanah tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang seharusnya menjadi syarat sah dalam peralihan hak atas tanah.

Jika praktik ini terus berlanjut, maka akan ada risiko meningkatnya kasus sengketa tanah di masa depan. Hakim dalam putusan ini juga tidak mempertimbangkan secara mendalam dampak sosial yang mungkin timbul jika ada pihak yang merasa dirugikan di kemudian hari. Jika ahli waris dari Tergugat II tiba-tiba muncul dan menggugat balik kepemilikan tanah, maka dapat terjadi konflik baru di masyarakat.

Situasi ini bisa menyebabkan ketidakpastian hukum yang lebih panjang dan berpotensi menimbulkan perpecahan sosial antara keluarga ahli waris dan pihak yang telah menguasai tanah selama bertahun-tahun.

Ketiga, dari aspek filosofis, putusan ini seharusnya bisa memberikan keadilan substantif dengan memastikan bahwa semua pihak yang memiliki potensi hak terhadap tanah tersebut diberikan kesempatan untuk menyatakan klaimnya. Oleh karena itu, seharusnya hakim mempertimbangkan penerapan asas kehati-hatian yang lebih ketat sebelum memutuskan perkara. Selain itu, implikasi bagi kepastian hukum juga terlihat dari potensi sengketa yang muncul jika ada pihak yang tidak puas dengan putusan ini.

Dalam hal ini, penting untuk mempertimbangkan apakah putusan ini cukup untuk menjadi dasar balik nama sertifikat di BPN. Jika BPN menolak, kemungkinan besar alasannya adalah tidak adanya akta jual beli dari PPAT, yang dalam hukum pertanahan masih dianggap sebagai dokumen utama dalam peralihan hak. Oleh karena itu, salah satu solusi yang dapat dilakukan oleh Penggugat adalah mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan, agar pengadilan secara resmi memerintahkan BPN untuk melakukan balik nama. Dengan demikian, meskipun putusan ini memberikan kepastian hukum dalam sengketa antara Penggugat dan Tergugat I, masih ada ketidakpastian administratif terkait implementasi putusan ini oleh BPN.

Tanah yang belum dibalik nama juga tidak dapat dijual kembali dengan mudah karena secara administratif masih atas nama pemilik lama. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pihak lain yang ingin membeli tanah tersebut di kemudian hari. Selain itu, jika tanah tidak segera dibalik nama, maka bisa terjadi permasalahan terkait pajak dan administrasi pertanahan lainnya yang dapat menghambat hak-hak kepemilikan atas tanah.

Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN NGB memberikan kepastian hukum bagi Penggugat dalam hal status kepemilikan tanah berdasarkan transaksi yang telah dilakukan, tetapi masih meninggalkan persoalan kepastian hukum dalam aspek pendaftaran tanah. Hal ini terjadi karena adanya konflik norma antara KUHPertdata dan peraturan pertanahan yang menyebabkan status kepemilikan tanah menjadi tidak sepenuhnya jelas di mata hukum.

Meskipun putusan ini menyelesaikan sengketa antara para pihak yang terlibat, dalam jangka panjang, kepastian hukum baru benar-benar terjamin jika proses balik nama sertifikat segera dilakukan. Tanpa balik nama, hak kepemilikan atas tanah tetap berisiko untuk digugat oleh pihak lain, dan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan juga bisa menjadi sulit dilakukan. Oleh karena itu, agar putusan ini benar-benar memberikan kepastian hukum yang utuh, Penggugat perlu mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan agar BPN memiliki dasar hukum yang lebih kuat dalam melakukan balik nama.

Dengan langkah ini, kepastian hukum bagi Penggugat tidak hanya bersifat yuridis tetapi juga dapat diterapkan secara administratif. Secara keseluruhan, meskipun putusan ini memberikan solusi bagi Penggugat, masih ada beberapa celah hukum yang perlu diperhatikan untuk mencegah timbulnya sengketa baru di masa depan.