



Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Gugatan Pengesahan Jual Beli Tanah Guna Kepentingan Balik Nama pada Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Lampung Selatan (Studi Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2023/PN.Kla)

Zulfi Diane Zaini¹ Angga Alfiyan² Wiranata Pradana³

Universitas Bandar Lampung, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Indonesia^{1,2,3}

Email: wirapradana860@gmail.com³

Abstrak

Faktor penyebab tidak dilakukannya permohonan balik nama sertifikat hak milik atas tanah sesudah dilakukan perjanjian Akta Jual Beli (AJB) tanah oleh pihak penggugat adalah, adanya proses administrasi yang belum selesai sehingga balik nama pada sertifikat Hak Milik Atas Tanah belum dapat di proses, lalu adanya kelalaian yang dilakukan penggugat dengan yang tidak langsung menyelesaikan proses administrasi tersebut sehingga balik nama itu belum dapat di proses. Dan Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Gugatan Pengesahan Jual Beli Tanah Guna Kepentingan Balik Nama Pada Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Lampung Selatan Berdasarkan Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2023/PN.Kla yaitu kelengkapan bukti yang diajukan oleh penggugat di persidangan dan adanya saksi, serta karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 125 HIR/149 Rbg, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya. Karena hal tersebut hakim mengabulkan gugatan Pengesahan Jual Beli Tanah Guna Kepentingan Balik Nama Pada Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Lampung Selatan.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Mengubah, Nama Sertifikat

Abstract

The factors causing the failure to make an application for a change of name on the land ownership certificate after the Deed of Sale and Purchase (AJB) agreement was made by the plaintiff were, the administrative process had not been completed so that the change of name on the Land Ownership Certificate could not be processed, then there was negligence by the plaintiff by not immediately completing the administrative process so that the change of name could not be processed. And the Judge's Consideration in Granting the Lawsuit for the Validation of the Sale and Purchase of Land for the Interest of Changing the Name on the Land Ownership Certificate in South Lampung Regency Based on Decision Number: 54 / Pdt.G / 2023 / PN.Kla, namely the completeness of the evidence submitted by the plaintiff in court and the presence of witnesses, and because the time period and formalities of the summons according to the law have been properly observed and the lawsuit is not against the law and is justified, then the Defendant who has been properly summoned but did not appear in court and did not order someone else to appear as his representative, guided by the provisions of Article 125 HIR / 149 Rbg, must be declared absent and the lawsuit is granted in full by default. Because of this, the judge denied the lawsuit for the Validation of the Sale and Purchase of Land for the Interest of Changing the Name on the Land Ownership Certificate in South Lampung Regency.

Keywords: Judge's Consideration; Changing; Certificate Name



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara hukum, yang artinya apabila hendak melakukan tindakan dan perbuatan harus berdasarkan hukum yang mengaturnya. Undang-Undang Dasar 1945 merupakan sumber hukum tertinggi yang ada di Indonesia. Sebagai negara yang berdaulat



tujuan Indonesia tertuang dalam Alinea ke 4 Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 untuk membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Tanah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan bagi kehidupan manusia, karena sebagian besar aktifitas manusia berada di atas tanah termasuk bertempat tinggal. Tanah sebagai suatu unsur pembentuk kehidupan manusia maupun makhluk hidup lainnya, tanah tidak saja hanya sebagai tempat bermukim maupun bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa.¹

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang penting sekali karena sebagian kehidupan dan aktifitas manusia bergantung pada tanah. Tanah merupakan tempat bermukim umat manusia, di samping sebagai sumber penghidupan bagi penduduk yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan. Pada akhirnya tanahlah yang dijadikan tempat peristirahatan terakhir bagi setiap umat manusia ketika meninggal dunia. Keterkaitan hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari, maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.²

Tanah merupakan bagian dari sumber daya alam, hal ini tersirat secara konstitusional di dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Memaknai pernyataan di dalam konstitusi tersebut kemakmuran rakyat adalah tujuan utama dalam pemanfaatan sumber daya alam termasuk tanah. Mengingat peran penting dan strategis tanah sehingga menimbulkan berbagai unsur kepentingan di dalamnya, maka negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat harus mampu mengatur dan mengurus secara baik agar tidak menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya. Aktivitas masyarakat yang semakin meluas dari waktu ke waktu dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya. Khususnya hal ini semakin majunya aktivitas ekonomi, maka banyak tanah yang tersangkut di dalamnya, meluasnya aktivitas itu yang umumnya berupa bertambah banyaknya sewa menyewa, pewarisan, pemberian kredit bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing serta jual beli tanah.

Pengertian perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hukum barat, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjualbelikan sesuai dengan bunyi Pasal 1458 KUHPerdara yakni: "jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar." Selanjutnya menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

¹ Florianus SP. Sangsun. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah Cetakan Ketiga*, Visimedia, Jakarta, hlm.1.

² Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Cetakan Pertama*, Bayu Media Publishing, Malang, hlm.1.



tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria (yang selanjutnya disingkat UUPA) adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam Pasal 1458 KUHPerduta ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dilihat dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian.

Praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertitikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.³ Seperti putusan yang penulis angkat, bahwa pada Tahun 2000 terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Bumisari Kecamatan , Kabupaten Lampung Selatan seluas 372 m² dengan Sertifikat Hak Atas Tanah atas nama Narto Raharjo. Pada Tanggal 14 Juni Tahun 2000 Tergugat telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp. 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk sebidang tanah kosong dengan cara pembayaran sekali bayar oleh Penggugat. Setelah terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat maka ada peralihan Hak Milik atas sebidang tanah tersebut, namun Penggugat tidak langsung melakukan proses balik nama terhadap sertifikat Hak Milik tersebut karena kelalaian Penggugat. Tahun 2013 Sumardi selaku pembeli tanah meninggal dunia, dan peralihan tanah tersebut menjadi milik ahli waris yaitu Penggugat berdasarkan surat keterangan waris. Tahun 2023 Penggugat selaku ahli waris bermaksud membalik namakan Sertifikat atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat, namun hal tersebut ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Selatan dikarenakan tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya. Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian yang dituangkan dalam penulisan skripsi dengan judul Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Gugatan Pengesahan Jual Beli Tanah Guna Kepentingan Balik Nama Pada Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Lampung Selatan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif yakni melakukan dengan cara mengkaji berbagai literatur yang sifatnya tidak terbatas oleh waktu dan tempat, serta mengkaji berbagai literatur baik yang berupa buku-buku, hasil penelitian sebelumnya maupun peraturan perundang-undangan baik cetak maupun online yang berkaitan dengan permasalahan yang ditelit, Untuk menjawab permasalahan yang ada, maka penelitian ini menggunakan 3 (tiga) pendekatan penelitian yaitu, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan komparatif (*comparative approach*). Jenis dan sumber bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum

³ K. Wantjik Saleh. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, hlm.30.



positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya diklasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan menganalisis dan mengkonstruksikannya.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Tidak Dilakukannya Permohonan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sesudah Dilakukan Perjanjian Akta Jual Beli (AJB) Tanah Oleh Pihak Penggugat Berdasarkan Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2023/PN.Kla

Balik Nama adalah Mengganti nama pemilik lama (penjual) dalam sertifikat hak milik dengan nama pemilik baru (pembeli). Untuk tanah yang telah bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya akan dilakukan proses Balik Nama. Pelaksanaan proses Balik Nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat, tempat tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai, pada sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut, yaitu nama pembeli, sedangkan nama pemilik lama dicoret. Dengan demikian, proses Balik Nama telah selesai dilakukan, sehingga pembeli telah sah sebagai pemilik tanah/bangunan yang baru. Proses balik nama melibatkan serangkaian tindakan hukum dan administratif untuk mengalihkan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Hal ini melibatkan pembuatan dan penandatanganan perjanjian jual beli, pembayaran pajak atau biaya transfer, serta pengubahan catatan kepemilikan di dokumen-dokumen resmi.

Nor Alfisyahr selaku Hakim di Pengadilan Negeri Kalianda menjelaskan bahwa Permohonan balik nama sertifikat hak milik atas tanah setelah dilakukannya perjanjian Akta Jual Beli (AJB) oleh pihak penggugat dapat terhambat oleh berbagai faiktor.. Berikut adalah faktor-faktor yang dapat menjadi penyebab tidak dilakukannya permohonan balik nama secara langsung, yaitu:

- a. Proses Administrasi yang belum selesai. Proses balik nama sertifikat tanah memerlukan berbagai dokumen yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan, termasuk salinan AJB yang sah, bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan dokumen identitas dari pihak-pihak yang terlibat. Jika salah satu atau beberapa dokumen ini belum lengkap, maka Kantor Pertanahan tidak dapat memproses permohonan balik nama tersebut. Keterlambatan atau kelalaian dalam penyelesaian kewajiban administratif oleh salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli, dapat menyebabkan terhambatnya proses balik nama.
- b. Adanya sengketa hukum pada tanah tersebut. Salah satu faktor utama yang dapat menghambat proses permohonan balik nama adalah adanya sengketa hukum atas tanah yang bersangkutan. Sengketa ini bisa berupa klaim hak oleh pihak ketiga yang menganggap bahwa tanah tersebut bukan milik pihak yang melakukan jual beli, baik itu sengketa warisan, sengketa peralihan hak, atau sengketa kepemilikan lainnya. Apabila tanah yang dimaksud sedang dalam proses sengketa atau belum ada keputusan hukum yang jelas, permohonan balik nama sertifikat tidak dapat diproses, karena status hukum atas tanah tersebut belum jelas.
- c. Terdapat masalah terkait Pajak. Dalam transaksi jual beli tanah, pembayaran BPHTB menjadi salah satu syarat penting yang harus diselesaikan sebelum permohonan balik nama dapat diajukan. Jika pembeli atau pihak yang melakukan transaksi jual beli tidak melunasi kewajiban pajak ini, maka permohonan balik nama tidak akan diproses. Selain itu, ketidakjelasan atau kesalahan dalam pembayaran BPHTB juga dapat menghambat proses administratif ini. Oleh karena itu, penyelesaian kewajiban perpajakan menjadi aspek penting dalam kelancaran proses balik nama sertifikat.



- d. Ketidaksesuaian data atau kesalahan administrasi. Ketidaksesuaian data yang tercatat dalam sertifikat tanah atau dalam dokumen AJB dengan kondisi nyata dapat menjadi hambatan dalam proses balik nama sertifikat. Misalnya, terdapat perbedaan nama pemilik, luas tanah, atau batas-batas tanah yang tercatat pada sertifikat dengan data yang ada pada AJB. Hal ini memerlukan perbaikan atau klarifikasi lebih lanjut dari pihak-pihak terkait, seperti penjual dan pembeli atau Kantor Pertanahan, sebelum proses balik nama dapat dilanjutkan.
- e. Tidak ada persetujuan atau tandatangan dari pihak terkait. Dalam transaksi jual beli tanah, sering kali diperlukan persetujuan atau tanda tangan dari pihak yang sebelumnya tercatat sebagai pemilik sah di sertifikat tanah. Apabila salah satu pihak, baik penjual atau pembeli, tidak memberikan persetujuan atau tanda tangan yang diperlukan, proses balik nama sertifikat tidak dapat dilakukan. Hal ini dapat terjadi apabila terjadi ketidaksepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi atau jika pihak penjual sudah tidak dapat dihubungi.
- f. Status tanah yang masih terikat sebagai jaminan pinjam. Jika tanah yang dimaksud terikat dalam suatu hak tanggungan, misalnya sebagai jaminan atas pinjaman, proses balik nama tidak dapat dilakukan hingga kewajiban yang terikat pada tanah tersebut dilunasi atau dilepaskan. Sebelum proses balik nama dapat diajukan, pihak yang bersangkutan harus terlebih dahulu menyelesaikan segala kewajiban yang terkait dengan hak tanggungan atau jaminan tersebut.
- g. Ketidakpatuhan atas prosedur yang berlaku. Terkadang, permohonan balik nama sertifikat tanah tertunda atau tidak dapat diproses karena adanya ketidakpatuhan terhadap prosedur yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan atau instansi terkait. Misalnya, pihak pembeli atau penjual tidak mengikuti prosedur yang ada dalam proses pengajuan balik nama sertifikat, seperti tidak menyampaikan dokumen yang benar atau tidak mengikuti prosedur verifikasi yang disyaratkan.
- h. Adanya perubahan atau pembatalan perjanjian jual beli. Faktor lainnya yang dapat menyebabkan tidak dilakukannya permohonan balik nama adalah jika terdapat perubahan atau pembatalan perjanjian jual beli setelah AJB ditandatangani. Hal ini dapat terjadi apabila salah satu pihak menarik diri dari transaksi atau jika ada ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian yang mengarah pada pembatalan jual beli. Dalam hal ini, AJB tidak dapat dipergunakan untuk proses balik nama sertifikat.

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat dianalisis faktor yang menjadi penyebab tidak dilakukannya balik Nama dalam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Seperti yang terdapat di Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2023/PN.Kla yaitu:

- a. Proses Administrasi yang belum selesai. Menurut penjelasan oleh Nor Alfisyahr selaku Hakim di Pengadilan Negeri Kalianda menjelaskan, jika pihak penggugat saat terjadinya jual beli tersebut belum melakukan balik nama karena masih terdapat berkas administrasi yang kurang, sehingga proses administrasi balik nama dalam Sertifikat Jual Beli tersebut belum dapat dilakukan.
- b. Adanya kelalaian dari pihak penggugat. Setelah terjadinya Jual Beli Tanah dan adanya proses administrasi yang belum diselesaikan, pihak penggugat tidak mengurus untuk kelengkapan administrasi tersebut dan malah menunda-nunda dengan alasan lupa. Karena hal tersebut sampai pihak tergugat pindah rumah proses balik nama pada Sertifikat Jual Beli Hak Milik Atas Tanah masih belum dilakukan.

Karena alasan tersebut dapat dianalisis yang menjadi faktor penyebab tidak dilakukannya permohonan balik nama sertifikat hak milik atas tanah sesudah dilakukan perjanjian Akta Jual



Beli (AJB) tanah oleh pihak penggugat adalah, adanya proses administrasi yang belum selesai sehingga balik nama pada sertifikat Hak Milik Atas Tanah belum dapat di proses, lalu adanya kelalaian yang dilakukan penggugat dengan yang tidak langsung menyelesaikan proses administrasi tersebut dan menyepelekan hal tersebut sehingga proses balik nama itu tidak selesai.

Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Gugatan Pengesahan Jual Beli Tanah Guna Kepentingan Balik Nama Pada Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Lampung Selatan Berdasarkan Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2023/PN.Kla

Balik nama atas sertifikat hak atas tanah adalah proses perubahan nama pemilik yang tercatat pada sertifikat tanah. Proses ini dilakukan untuk mencatatkan nama pemilik yang baru setelah terjadi peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli, hibah, warisan, atau pembagian hak. Berdasarkan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2023/PN.Kla menjelaskan Bahwa Tergugat NARTO RAHARJO telah menjual sebidang tanah perumahan dengan luas 375 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor: 399 kepada SUMARDI dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Bapak Limbung;
2. Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Bapak Agus
3. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bapak Hancung
4. Sebelah Utara berbatasan dengan jalan desa

NARTO RAHARJO menjual tanah tersebut kepada SUMARDI sebagaimana Surat Keterangan Jual Beli tanggal 14 Juni 2000, yang ditandatangani oleh 3 (orang) saksi yaitu MUJIONO, SANTO. W, dan SUNARYO, dengan bukti pembayaran secara lunas sebagaimana kwitansi pembayaran sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 14 Juni 2000, namun belum membuat Akta Jual Beli (AJB) dari NARTO RAHARJO kepada SUMARDI guna peralihan hak atas tanah tersebut. Karena hal itu SUMARDI telah menerima dan menguasai sebidang tanah yang terletak di Desa Bumisari Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan seluas 375 M2 dan menerima asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 399 serta kwitansi pembayaran dan Surat Keterangan Jual Beli, namun belum memperoleh peralihan hak dari NARTO RAHARJO. Namun saat ingin mengurus proses balik nama dan dari pihak BPN membutuhkan persyaratan khusus berupa Penetapan Pengadilan bahwa NARTO RAHARJO sudah tidak ada atau tidak diketahui keberadaannya dan SUMARDI sebagai pemilik yang sah berdasarkan kwitansi, Surat Keterangan Jual Beli, kedua surat tersebut tertanggal 14 Juni 2000 dan pemegang asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 399, dengan luas 375 M2 tersebut.

Dalam konteks yang sudah dijelaskan, gugatan pengesahan jual beli tanah untuk kepentingan balik nama pada sertifikat hak milik atas tanah, hakim memiliki kewenangan untuk memutuskan apakah perjanjian jual beli yang diajukan dapat diterima dan diakui sah oleh hukum. Pertimbangan hakim dalam mengabulkan atau menolak gugatan tersebut didasarkan pada berbagai faktor. Berdasarkan hasil wawancara dengan Nor Alfisyahr selaku Hakim di Pengadilan Negeri Kalianda menjelaskan mengenai pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan pengesahan jual beli tanah guna kepentingan balik nama sertifikat hak milik atas tanah yaitu Berdasarkan Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2023/PN.Kla, yaitu:

1. bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Pengesahan Jual Beli dikarenakan belum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dari NARTO RAHARJO (tergugat) kepada SUMARDI guna peralihan hak atas tanah tersebut.
2. sebagaimana dipertimbangkan di atas, bahwa Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya serta tidak juga mengirimkan Jawaban, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang, telah dipanggil dengan patut, sedangkan

tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah. Oleh karena itu ketidakhadiran Tergugat tersebut merupakan suatu fakta hukum bahwa Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat.

3. Menimbang, bahwa Pasal 125 *HIR/149 Rbg* menyatakan, "Jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil secara patut, tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan".
4. karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya oleh Tergugat, maka dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 125 *HIR/149 Rbg*, Majelis Hakim berpendirian Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan selanjutnya perkara ini diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat.
5. Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:
 - a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama SUMARDI
 - b. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) dari SUMARDI
 - c. Fotokopi Surat Pernyataan antara SUMARDI dan NARTO RAHARJO
 - d. Fotokopi Kwitansi Pembayaran atas nama NARTO RAHARJO
 - e. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 399 atas nama NARTO RAHARJO
 - f. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2007 atas nama SUMARDI
6. untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 saksi yang memberikan keterangan di persidangan
7. Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Desember 2023 dengan dihadiri pihak Para Penggugat serta aparat desa yang hasil selengkapannya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan.
8. Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir dan dianggap telah melepaskan haknya.

Berdasarkan pertimbangan hakim yang sudah dijelaskan maka, hakim memutuskan

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara patut untuk menghadap di persidangan akan tetapi tidak hadir
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verсте
3. Menyatakan Surat Jual Beli Tanah di Desa Bumisari Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan yang dibuat oleh Narto Raharjo dan Sumardi tertanggal 14 Juni 2000 sah dan berkekuatan hukum
4. Menyatakan Surat Jual Beli Tanah di Desa Bumisari Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan yang dibuat oleh Narto Raharjo dan Sumardi tertanggal 14 Juni 2000 sah dan berkekuatan hukum
5. Memberi izin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 399 atas nama NARTO RAHARJO menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Selatan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Persetujuan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Kepala Desa tertanggal 28 Agustus 2023 dan mengetahui Camat Natar tertanggal 18 September 2023.

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat di analisis bahwa Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Gugatan Pengesahan Jual Beli Tanah Guna Kepentingan Balik Nama Pada



Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Lampung Selatan Berdasarkan Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2023/PN.Kla yaitu kelengkapan bukti yang diajukan oleh penggugat di persidangan dan adanya saksi, serta karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 125 HIR/149 Rbg, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya. Karena hal tersebut hakim mengabukan gugatan Pengesahan Jual Beli Tanah Guna Kepentingan Balik Nama Pada Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Lampung Selatan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Faktor penyebab tidak dilakukannya permohonan balik nama sertifikat hak milik atas tanah sesudah dilakukan perjanjian Akta Jual Beli (AJB) tanah oleh pihak penggugat adalah, adanya proses administrasi yang belum selesai sehingga balik nama pada sertifikat Hak Milik Atas Tanah belum dapat di proses, lalu adanya kelalaian yang dilakukan penggugat dengan yang tidak langsung menyelesaikan proses administrasi tersebut sehingga balik nama itu belum dapat di proses.
2. Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Gugatan Pengesahan Jual Beli Tanah Guna Kepentingan Balik Nama Pada Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Lampung Selatan Berdasarkan Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2023/PN.Kla yaitu kelengkapan bukti yang diajukan oleh penggugat di persidangan dan adanya saksi, serta karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 125 HIR/149 Rbg, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya. Karena hal tersebut hakim mengabukan gugatan Pengesahan Jual Beli Tanah Guna Kepentingan Balik Nama Pada Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Lampung Selatan.

Saran

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Untuk masyarakat yang hendak melakukan jual beli tanah sebaiknya langsung dilakukan proses balik nama pada Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan tidak menunda nya, serta apabila ada kekurangan dalam persyaratan administrasi segera di proses hal tersebut agar dapat segera di proses untuk balik nama tersebut.
2. Untuk BPN, diharapkan adanya sosialisasi terkait balik nama di masyarakat sehingga dapat membuat masyarakat tidak menunda proses balik nama setelah adanya perjanjian Jual Beli.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Manan. 2005. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, kencana, Jakarta
- Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta
- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Cetakan Pertama*, Bayu Media Publishing, Malang



- Andreae, Syahbrandus Johannes Fockema. *Terjemahan Kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia*, Bina Cipta, Bandung
- Angga Alfian. 2024. *Penyelesaian Konflik Sertifikat Hak Milik Yang Tumpang Tindih Melalui Meditasi*, Perkara :Jurnal Hukum dan Politik, Semarang, Vol. 2 No. 1
- Boedi Harsono. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan , Jakarta
- Departemen Pendidikan dan kebudayaan. 2000. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta
- Fahrudin, F., Nurgiansah, T., Setiawan, V., & Saefudin, A. (2024). Quantitative Measures of Engagement in History Classes: Analyzing the Efficacy of Interactive Pedagogies. SAR Journal (2619-9955), 7(3).
- Florianus SP. Sangsun. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah Cetakan Ketiga*, Visimedia, Jakarta
- Herziene Indonesische Reglement (HIR), dan Reglement Buitengewesten (RBg)*
- Hidayah, M. N., & Nurgiansah, T. H. (2024). Partisipasi Politik Dan Warga Negara Sebagai Makhluk Hukum Di Indonesia. Sosial Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan IPS, 4(1), 55-60.
- J.J.H. Bruggink. 2011. *(alih bahasa Arief Sidharta), Refleksi Tentang Hukum*, PT. Citra Adytia Bakti, Bandung
- Jimly Asshiddiqie. 2003. *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Renvoi, Vol. 3, No. 3
- K. Wantjik Saleh. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta
- Kadek, Cahya Susila. 2019. *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perpektif Bestuurs Bevoegheid*, Jurnal Crepido, Bandung, Vol., No. 1
- Kanama, C., Raffiq, F., Chrystiano, L., Nizam, K., & Nurgiansah, T. H. (2024). Politik Pertahanan Nasional Indonesia. HELIUM: Journal of Health Education Law Information and Humanities, 1(1), 26-35.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Liwe, Immanuel Christophel. 2014. *Kewenangan Hakim Dalam Memeriksa Dan Memutus Perkara Pidana Yang Diajukan Ke Pengadilan."* Lex Crimen, Yogyakarta
- M. Yahya Harahap. 2005. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, PT Sinar Grafika, Jakarta
- M. Yahya Harahap. 2005. *Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan Agama*, sinar grafika, cet III, Jakarta
- Mariot P. Siahaan. 2015. *Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, Rajawali Press, Jakarta
- Muchamad Satria Endriana. 2022. *Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang*, Notarius, makasar, vol. 15 No. 1
- Mukti Arto. 2005. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Nurrohman, R., Nugroho, F. R., Tiastiwi, U. N., & Nurgiansah, T. H. (2024). Analisis Permasalahan Penerapan Demokrasi dan Prospek Perbaikannya di Indonesia. HELIUM: Journal of Health Education Law Information and Humanities, 1(1), 9-20.
- Nusantara, C., & Nurgiansah, T. H. (2023). Upaya Meningkatkan Prestasi Belajar Dengan Model Pembelajaran Multipel Representasi. JLEB: Journal of Law, Education and Business, 1(1), 16-22.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- R. Soepomo. 1994. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Piramita, Jakarta
- R. Subekti. 1975. *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung



- R. Subekti. 1989. *Aneka Pejanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- R.M Suryodiningrat. 1996. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung
- Retna gumanti. 2012. *Syarat sahnya perjanjian*, jurnal pelangi ilmu, vo. 5 no. 1
- Ridwansyah, M. N., Salsabila, A., Damayanti, P. A., & Nurgiansah, T. H. (2024). Peran Penting Diplomasi Untuk Meningkatkan Ketahanan Nasional. REAL: Journal of Religion Education Accounting and Law, 1(1), 16-20.
- Roihan A. rosyid. 2007. *Hukum acara peradilan agama*, Raja Grafindo persada, Jakarta
- Subekti, I., Nurrunnisaq, N., Cahyo, S. A., & Nurgiansah, T. H. (2024). Pengaruh Politik Nasional pada Lingkup Perguruan Tinggi. REAL: Journal of Religion Education Accounting and Law, 1(1), 13-15.
- Sudikno Mertokusumo. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Kencana
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria Cetakan Keempat*, Sinar Grafika, Jakarta
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Hasil Amandemen.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
- Urip Santoso. 2008. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media, Jakarta Timur
- Wahyu Muljono. 2012. *Teori & Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Wirjono Projodikoro, 2004. *Hukum Acara Perdata Indonesia Cetakan ke-Sembilan*, Sumur Bandung, Jakarta
- Wirjono Projodikoro. 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung
- Yusuf, M. H., Aji, R. G., Amalia, S., & Nurgiansah, T. H. (2024). Kasus Ambalat Sebagai Tantangan Ketahanan Nasional Bagi Indonesia. HELIUM: Journal of Health Education Law Information and Humanities, 1(1), 36-40.
- Zahra, Z. A., Zhafir, R. S. D., Mandayusdi, C. R. P., Aprial, H., & Nurgiansah, T. H. (2024). Transformasi Sosial: Peran Penting Kesetaraan Gender Dalam Pencapaian Hak Asasi Manusia. SMASH: Journal of Social Management Sains and Health, 1(1), 12-16.
- Zahran, A. M., Putratama, F., Pamungkas, R. A., & Nurgiansah, T. H. (2024). Demokrasi dan Keterbukaan Informasi: Pentingnya Transparansi Dalam Sistem Demokrasi. REAL: Journal of Religion Education Accounting and Law, 1(1), 21-25.
- Zulfi Diane Zaini, Recca Ayu Hapsari, dan Rizky Reza Pahlevi. 2021. *Analisis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Pagaruyuang Law, Sumatera Barat, Volume 5 No. 1