

Proses Penyelesaian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Met)

Zulfi Diane Zaini¹ Yovita Silpiani²

Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Kota Bandar Lampung, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia^{1,2}

Email: zdianezaini@ubl.ac.id¹ yovitasilviani09@gmail.com²

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses penyelesaian gugatan perbuatan melawan hukum dalam sengketa balik nama sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Studi Putusan Nomor:5/Pdt.G/2024/PN Met. Sengketa ini muncul ketika penggugat merasa dirugikan akibat dari tindakan tergugat yang menghalangi proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris, dengan pengumpulan data melalui studi Pustaka dan melakukan wawancara dengan pihak terkait. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor penyebab gugatan meliputi pelaksanaan transaksi yang tidak sesuai prosedur, kerugian yang dialami penggugat akibat tidak terpenuhinya hak yuridis, serta ketidaklengkapan persyaratan administratif. Proses penyelesaian gugatan dilakukan sesuai dengan hukum acara yang melibatkan beberapa tahapan didalamnya. Dalam putusan nya, pengadilan mengabulkan Sebagian gugatan penggugat dan memerintahkan Turut tergugat untuk melakukan balik nama sertifikat. Penelitian ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur hukum dalam transaksi tanah untuk mencegah terjadinya sengketa.

Kata Kunci: Gugatan, Perbuatan Melawan Hukum, Penyelesaian Sengketa, Balik Nama Sertifikat

Abstract

This research aims to analyze the process of resolving an unlawful act lawsuit in a dispute over ownership of land title certificates based on a Study Of Decision Number: 5/Pdt.G/2024/PN Met. This dispute arose when the plaintiff felt disadvantaged as a result of the defendant's actions in obstructing the process of changing the name of the land ownership certificate. This research uses a normative and empirical juridical approach, by collecting data through literature study and conducting interviews with related parties. The results of this research show that the factors causing lawsuits include carrying out transactions that do not comply with procedures, losses experienced by plaintiffs due to non-fulfillment of juridical rights, and incomplete administrative requirements. The lawsuit settlement process is carried out in accordance with procedural law which involves several stages. In its decision, the court granted part of the plaintiff's claim and ordered the defendant to change the name of the certificate. This research emphasizes the importance of compliance with legal procedures in land transactions to prevent disputes.

Keywords: Lawsuit, Unlawful Action, Dispute, Change of 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 termasuk sebuah negara kepulauan yang terbentang dari Sabang sampai Merauke yang terdiri atas perairan dan daratan. Adapun daratan yang berupa tanah digunakan oleh manusia untuk hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas diatas tanah, dapat dikatakan bahwa seluruh perbuatan yang manusia lakukan tidak terlepas dari tanah. Tanah merupakan permukaan yang dapat dimanfaatkan untuk keperluan ekonomi dan budaya serta dapat ditempati oleh negara, masyarakat umum, dan/atau perseorangan dan/atau badan usaha.¹ Masyarakat Indonesia secara keseluruhan sangat menghargai tanah karena merupakan

¹ H.M. Arba. 2021. *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.10.

komponen penting dalam meningkatkan produktivitas pertanian, termasuk, perkebunan dan lain sebagainya.² Konstitusi negara memuat berbagai peraturan terkait dengan aspek bernegara dan kehidupan sosial, seperti Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 setelah Amandemen ke IV yang menyebutkan “ bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini mendasari kebijakan negara dalam mengelola dan mendistribusikan sumber daya alam untuk kepentingan rakyat secara luas, dengan tetap memperhatikan keseimbangan antara eksploitasi sumber daya alam dan keberlanjutan lingkungan.³

Adapun regulasi yang secara khusus mengatur mengenai ketentuan tentang tanah di Indonesia diatur di dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Adanya aturan tersebut diharapkan dapat menjadi landasan hukum yang memberikan jaminan kepastian bagi masyarakat. mengenai hak-hak atas tanah. Didalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa salah satu hak atas tanah ialah hak milik. Hak milik atas tanah merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih” maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sementara itu “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi melalui beberapa cara, salah satunya yaitu dengan melakukan transaksi jual beli. Pada saat dalam menjalankan hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli tidak sejalan maka akan terjadi suatu sengketa. Sengketa tanah di Indonesia merupakan masalah yang sering terjadi dan melibatkan berbagai pihak. Pada tahun 2023 terjadi 241 kasus sengketa agraria, dan terdapat 135.608 kepala keluarga yang terdampak.⁴ Sengketa tersebut akan muncul bilamana salah pihak tidak memenuhi hak dan kewajibannya, pihak yang menggugat merasa dirugikan karena hak-haknya tidak terpenuhi oleh Tergugat.⁵

Di dalam proses jual beli tanah, salah satu bentuk sengketa yang sering timbul adalah sengketa yang berhubungan dengan balik nama sertifikat hak milik atas tanah yang dimana hal tersebut terjadi perselisihan terkait dengan perubahan status kepemilikan tanah yang tercatat secara resmi. Sengketa terkait balik nama sertifikat timbul karena beberapa alasan, seperti ketidaksesuaian dokumen, kurangnya pemahaman mengenai peraturan yang berlaku, atau adanya pihak yang dirugikan. Sertifikat tanah ialah bukti kepemilikan yang sah dan diakui oleh hukum. Oleh karena itu, pengurusan balik nama sertifikat berperan sangat penting untuk memjamin bahwa pihak pembeli benar-benar mendapatkan hak kepemilikan yang sah atas tanah yang dibelinya, akan tetapi proses ini seringkali tidak berjalan dengan lancar, sehingga mengakibatkan timbulnya sengketa yang memerlukan penyelesaian melalui jalur litigasi. Dalam perkara perdata terkait dengan tanah, perkara yang diajukan ke pengadilan Sebagian besar wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. ⁶ Adapun definisi perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa “Perbuatan Melawan Hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain yang menimbulkan itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

² Arini Aulia Nisa dkk. 2021. *Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Sengketa Balik Nama dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)*, Doctoral dissertation, hlm. 2.

³ Zulfi Diane Zaini dkk. 2023. *Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Gugatan Sertifikat Hak Milik Yang Telah Dibatalkan tanpa Di Ketahui Oleh Pemilik tanah Yang sah (Studi Putusan Nomor 101/Pdt.G/2021/Pn.Tjk)*. Perahu (Penerangan Hukum) : Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 11. No.1. hlm 2.

⁴ <https://databoks.katadata.co.id/ekonomi-makro/statistik/a99ab58a6556e3c/jumlah-kasus-konflik-agraria-meningkat-pada-2023>. Diakses pada 6 oktober 2024, pukul 09:15 WIB.

⁵ Arini Aulia Nisa. *Op. Cit*, hlm.6.

⁶ Rizky Reza Pahlevi dkk. 2021. *Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Pagaruyang Law Jurnal, Vol. 5. No.1. hlm 18.

Perbuatan Melawan Hukum disebabkan karena adanya 2 faktor yaitu, faktor kesengajaan dan faktor kelalaian. Di dalam faktor kesengajaan terdapat beberapa unsur yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya hubungan sebab akibat, dan adanya kerugian.

Seperti perkara perbuatan melawan hukum mengenai balik nama sertifikat yang diajukan di Pengadilan Negeri Metro atas Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Met, yang dimana pada dasarnya Thabari Putra yang selanjutnya disebut dengan Penggugat mengajukan gugatan kepada pihak Wahyudi Susanto selaku Tergugat dan Kepala Kantor Pertahanan Kota Metro yang dalam hal ini adalah Turut Tergugat adalah Pihak Penggugat telah memenuhi kewajiban dalam perjanjian jual beli tanah tersebut dengan membayar lunas objek sengketa akan tetapi Pihak Tergugat tidak memenuhi kewajibannya dengan mempersulit proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM). Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Metro karena Pihak Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Pihak Penggugat bermaksud melakukan proses jual beli didepan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) akan tetapi pihak Tergugat sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya. Atas dasar tersebut pihak Penggugat tidak dapat mendaftarkan sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Metro karena kurangnya persyaratan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam jual beli tanah tersebut tidak dapat di proses balik nama oleh pihak Penggugat, sehingga atas perbuatan Tergugat tersebut berakibat Penggugat merasa dirugikan yaitu tidak dapat melakukan balik nama atas sertifikat, dan Penggugat tidak dapat memanfaatkan nilai lebih dari kepemilikan tanah tersebut baik untuk dialihkan ke pihak lain ataupun untuk dijadikan agunan (jaminan) ke Bank.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar diatas penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa faktor penyebab terjadinya gugatan perbuatan melawan hukum dalam sengketa hak milik atas tanah berdasar putusan nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Met ?
2. Bagaimana proses penyelesaian gugatan perbuatan melawan hukum dalam sengketa hak milik atas tanah berdasar putusan nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Met ?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris. Pendekatan secara yuridis normatif merupakan pendekatan menggunakan studi kepustakaan dengan membaca, mengutip teori-teori dan peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Pendekatan empiris yaitu dengan meneliti objek penelitian secara langsung melalui wawancara (*interview*) dengan seseorang yang menguasai atau berkaitan langsung dengan masalah penelitian.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Terjadinya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/PNMet

Perbuatan Melawan hukum merupakan suatu perbuatan melawan Undang-undang dan bertentangan dengan hak orang lain yang dilindungi oleh hukum, sehingga mengakibatkan kerugian kepada orang lain.⁷ Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan

⁷ Indah Sari. 2020. *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Vol. 11, No.1, hlm 54.

membawa kerugian kepada orang lain yang menimbulkan itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum secara fundamental dapat diartikan sebagai tindakan yang melanggar hak-hak subjektif individu lain dan menyebabkan kerugian bagi mereka.⁸ Akibat dari tindakan tersebut seringkali melibatkan proses hukum yang kompleks, tergantung pada kerugian yang di derita para pihak, dan hal tersebut dapat terjadi dikarenakan berbagai faktor. Perbuatan melawan hukum merupakan salah satu penyebab terjadinya gugatan dalam sengketa balik nama sertifikat hak milik berdasarkan putusan tersebut. Gugatan perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Gugatan perbuatan melawan hukum dalam sengketa balik nama sertifikat hak milik atas tanah diajukan ketika seseorang merasa dirugikan akibat tindakan orang lain yang seiring proses balik nama tersebut. Tindakan tersebut dapat melanggar hukum jika terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang mana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Berdasarkan hasil wawancara dengan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Metro Kelas IB maupun Badan Pertanahan Kota Metro dalam kasus ini faktor yang menyebabkan terjadinya gugatan perbuatan melawan hukum dalam sengketa balik nama sertifikat hak milik atas tanah yaitu :

1. Pelaksanaan transaksi yang tidak melibatkan PPAT. Dalam hal ini meskipun tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat, transaksi jual beli hanya didokumentasikan melalui surat keterangan jual beli dan kwitansi pembayaran tanpa melibatkan PPAT. Adapun hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) tersebut yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah yang sah harus disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas Undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Dalam kasus berdasarkan studi putusan tersebut , meskipun terdapat surat keterangan jual beli dan bukti pembayaran, pelaksanaan transaksi yang tidak sesuai dengan prosedur formal menjadi salah satu pemicu terjadinya gugatan.
2. Kerugian Penggugat akibat tidak terpenuhinya hak yuridis. Adapun dalam hal ini Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun immateril juga menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya gugatan tersebut yang dinyatakan dalam gugatannya. Sertifikat yang tidak dapat di proses balik nama menghalangi Penggugat untuk memanfaatkan tanah tersebut, misalnya untuk dijadikan agunan atau dijual kembali karena sertifikat tersebut belum atas nama pihak penggugat. Perbuatan tersebut dianggap melawan hukum karna terpenuhinya salah satu unsur Pasal 1365 KUHPerduta.
3. Ketidaklengkapan persyaratan administratif. Dalam proses balik nama sertifikat memerlukan dokumen formal termasuk Akta Jual Beli. Akibat kelalaian dari pihak Penggugat maupun Tergugat yang menyebabkan ketiadaan Akta Jual Beli sebagai dokumen formal mejadi salah satu faktor yang menyebabkan gugatan tersebut. Akta Jual Beli hanya dapat diciptakan oleh kedua belah pihak didepan PPAT. Saat pengajuan balik nama pertama kali yang dilakukan, Penggugat hanya melampirkan kwintasi dalam jual beli tanah tersebut. Berdasarkan ketidaklengkapan tersebut menjadi dasar Kantor Pertanahan dalam konteks ini sebagai Turut tergugat menolak untuk memproses balik nama sertifikat.

⁸ Nurmiati dkk.2024. *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Ha Katas Tanah (Studi Putusan Nomor: 31/Pdt.G/2023/ PN.MKS)*. Indonesian Journal Of Intellectuall Publication. Vol 4. NO. 3. hlm 129.

Apabila hal tersebut terjadi maka salah satu opsi atau pilihan yang dapat dilakukan adalah melalui gugatan untuk menggantikan Akta Jual Beli yang tidak dapat dibuat di depan PPAT dikarenakan salah satu pihak tidak jelas keberadaannya atau karena hal-hal yang membuat salah satu pihak tidak ada itikad yang baik untuk menyelesaikan peralihan hak atas tanah secara formal. Dari kasus yang terjadi diantara kedua belah pihak dalam putusan nomor: 5/Pdt.G/2024/ PN Met Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas dasar Penggugat merasa dirugikan baik secara materil maupun inmateril. Setelah transaksi jual beli selesai dan pembayaran lunas, tergugat seharusnya hadir untuk menandatangani akta jual beli guna menyelesaikan peralihan hak secara formal. Akibat tindakan tersebut dianggap sebagai pelanggaran kewajiban yuridis yang menciptakan kerugian penggugat. Hal tersebut jelas terpenuhinya salah satu dari unsur perbuatan melawan hukum ialah adanya kerugian pihak terkait. Berdasarkan uraian diatas penulis menganalisis faktor yang menjadi penyebab terjadinya gugatan perbuatan melawan hukum ialah tidak terpenuhinya persyaratn yang telah dijelaskan sebelumnya. Didalam hal ini penggugat berupaya memperoleh kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya secara sah. Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya menyebabkan ketidakpastian atas status tanah tersebut menyebabkan kerugian bagi Penggugat sehingga Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum karena perbuatan tersebut dapat dikategorikan memenuhi unsur 1365 KUHPerdara .

Proses Penyelesaian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Met

Proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur pengadilan, yang sering dikenal dengan istilah litigasi. Litigasi merujuk pada konsep hukum mengenai penyelesaian sengketa yang dilakukan di pengadilan. Proses ini mencakup pengajuan informasi dan bukti yang relevan terkait sengketa yang sedang diproses.⁹ Adapun maksud dari suatu proses dimuka pengadilan adalah untuk mendapatkan putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan final. Maknanya ialah setiap putusan hakim harus memastikan terwujudnya kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa. Sengketa berdasarkan putusan nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Met berawal dari pengajuan gugatan oleh Penggugat terhadap Tergugat yang berkaitan dengan tanah seluas 1.080 m² yang telah dibeli oleh Penggugat. Tanah tersebut memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 60 atas nama Tergugat. Pembayaran atas tanah tersebut dilakukan melalui beberapa tahapan, setelah transaksi jual beli selesai dan pembayaran lunas, Tergugat menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat pada tanggal 9 juli 2023 , akan tetapi setelah Penggugat selesai melakukan pelunasan pembayaran dan bermaksud untuk melakukan proses balik nama Tergugat sulit dihubungi, yang kemudian Penggugat mencari keberadaannya untuk dapat melakukan proses jual beli dihadapan PPAT yang mana proses jual beli tanah sebelumnya tidak dilakukan dihadapan PPAT akan tetapi tidak dapat diketemukan, sehingga akibat dari hal tersebut Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No. 60 atas nama Tergugat tidak dapat diproses balik nama kepada Penggugat oleh Turut tergugat yang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kota Metro dikarenakan kurang persyaratan. Hal tersebut juga menyebabkan pihak Penggugat tidak dapat memanfaatkan nilai lebih dari kepemilikan tanah tersebut. Adapun hal tersebut lah yang memicu gugatan perbuatan melawan hukum karena Penggugat merasa dirugikan akibat dari hal tersebut.

Gugatan tersebut didaftarkan di Pengadilan Negeri Metro pada tanggal 7 maret 2024 dengan nomor register 5/Pdt.G/2024/PN Met. Penggugat menuntut agar tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan kronologi dari peristiwa tersebut. Proses

⁹ Erlina B dkk. 2022. *Proses Penyelesaian Sengketa Gugatan Klaim Asuransi Jiwa Pt.Ajb Bumi Putera (Studi Putusan Nomor170/Pdt.G/2020/PN.TJK)*. Case Law: Journal Of Law. Vol 3. No.1. hlm.78.

dalam persidangan sangat penting untuk majelis hakim dapat menentukan adanya perbuatan melawan hukum, yang merujuk pada pasal 1365 KUHPerdara dan kemudian menganalisis apakah perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur yang dapat di kategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan hasil wawancara proses penyelesaian gugatan perbuatan melawan hukum dalam Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2024/PN Met sesuai dengan alur hukum acara setelah gugatan tersebut didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro yang kemudian ketua pengadilan menunjuk Majelis Hakim untuk menyidangkan perkara tersebut. Tahapan selanjutnya yang dilakukan setelah hal tersebut diantaranya:

1. Panggilan Para Pihak. Tahap awal yang dilakukan dalam hal ini pengadilan memanggil penggugat dan tergugat secara resmi untuk menghadiri persidangan. Panggilan dilakukan minimal 3 hari sebelum persidangan.
2. Mediasi. Sebelum pemeriksaan perkara, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, perkara yang diterima di Pengadilan Negeri harus melalui upaya mediasi terlebih dahulu sebelum melanjutkan ke proses persidangan, dengan menunjuk Nelita, S.H.,M.H., selaku Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Metro, sebagai mediator meski demikian upaya tersebut gagal dikarenakan dalam pelaksanaan mediasi Tergugat tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya atau kuasanya. Adapun oleh karna tidak berhasilnya proses mediasi maka Turut tergugat diperlukan persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan dalam hal tersebut Turut tergugat bersedia untuk melakukan.
3. Pembacaan Gugatan. Bila upaya damai tidak berhasil, Majelis Hakim akan memulai pemeriksaan perkara dengan membacakan gugatan yang dalam hal ini isinya tetap dipertahankan.
4. Jawaban Gugatan. Jawaban atas gugatan yaitu salah satu tahap dalam proses pemeriksaan perkara perdata yang dilakukan setelah penggugat membacakan gugatannya di persidangan. Dalam hal ini Turut tergugat memberikan jawaban yang pada intinya menyatakan menolak dalil dan tuntutan yang diajukan Penggugat, membantah bahwa jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dan Tergugat telah memenuhi persyaratan formil maupun materil, dan bahwa pada pokoknya bahwa pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima harus disertai dengan penyerah yuridis, Yaitu penyerahan yang harus memenuhi ketentuan formal sesuai dengan undang-undang.
5. Replik. Replik yaitu jawaban Penggugat sebagai respon terhadap tanggapan Tergugat atas gugatannya. Replik diajukan oleh Penggugat untuk memperkuat gugatannya dengan membantah argumen-argumen penolakan yang disampaikan oleh Tergugat dalam jawabannya. Replik adalah hak yang diberikan kepada Penggugat untuk merespons jawaban yang diajukan oleh Tergugat dan replik yang disampaikan penggugat adalah bahwa penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya
6. Duplik. Duplik disampaikan untuk membela jawaban atau eksepsi yang telah disampaikan sebelumnya, yang umumnya memuat sanggahan mengenai gugatan yang diajukan Penggugat. Duplik yang diajukan oleh turut tergugat antara lain tetap pada jawaban atau eksepsi yang disampaikan turut tergugat pada sidang sebelumnya. Sehingga berdasarkan hal tersebut maka persidangan dilanjutkan pada pembuktian.
7. Pembuktian Dipersidangan. Pembuktian di persidangan menjadi hal yang sangat penting didalam persidangan. Pembuktian di persidangan adalah proses yang dilakukan untuk membuktikan kebenaran atau keterangan yang diberikan oleh tiap pihak dalam suatu perkara. Tujuannya adalah agar hakim dapat membuat keputusan yang adil berdasarkan fakta-fakta yang terbukti selama persidangan. Proses ini melibatkan beberapa tahapan dan alat bukti yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Dalam hal ini berdasarkan putusan

nomor: 5/Pdt.G/PN Met dalam proses pembuktian dipersidangan pihak Turut tergugat tidak mengirimkan bukti ataupun menghadirkan saksi dipersidangan akan tetapi pihak Penggugat mengirimkan bukti maupun saksi yang diajukan pada persidangan diantaranya:

- a. bukti surat. Bukti surat dalam hal ini Penggugat menyerahkan berbagai dokumen, termasuk bukti pembayaran, kwitansi, surat keterangan jual beli tanah dan fotokopi sertifikat tanah tersebut yang dibuktikan keasliannya.
 - b. Keterangan Saksi. Dalam hal ini Penggugat menghadirkan dua saksi untuk memperkuat dalil gugatannya. Penggugat menghadirkan dua orang saksi dalam persidangan yaitu saksi Agus Haryanto dan saksi Didik Yulianto, Saksi tersebut menjelaskan bahwa transaksi jual beli telah terjadi, Penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran, dan sertifikat hak milik atas nama Tergugat telah diserahkan pada Penggugat akan tetapi belum dilakukan balik nama sertifikat, dan pada saat Penggugat akan melakukan balik nama kedua saksi menyatakan bahwa tergugat sulit dihubungi bahkan tidak diketahui keberadaannya.
8. Muswarah Majelis Hakim. Setelah sidang pembuktian dilakukan untuk selanjutnya dilakukan musyawarah Majelis Hakim. Musyawarah majelis hakim dilakukan agar mencapai kesimpulan terhadap perkara yang sedang diperiksa. Didalam menyusun putusan, hakim patut mempertimbangkan dan memutuskan suatu perkara dengan memperhatikan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan manfaat, sehingga putusan yang dihasilkan menjadi putusan yang ideal.
9. Pembacaan putusan. Putusan hakim yaitu sebuah pernyataan yang diucapkan hakim, sebagai pejabat negara yang memiliki wewenang, di dalam persidangan dan bertujuan untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara pihak-pihak yang terlibat. Adapun sesudah musyawarah Majelis Hakim selesai, kemudian dilanjutkan pembacaan putusan oleh Majelis Hakim.

Dalam sebuah putusan terdapat argumentasi hukum atau pertimbangan hukum yang menjadi unsur vital dalam putusan hakim, karena dasar pertimbangan hukum mengacu pada teori hukum, doktrin maupun asas hukum, yang mencerminkan kualitas dari putusan hakim dalam memutuskan suatu perkara. Pertimbangan hukum dan amar putusan merupakan nyawa atau jiwa dan spirit dari suatu putusan. Terdapat hubungan yang erat antara isi pertimbangan hukum dan amar putusan karena amar putusan harus didasarkan pada pertimbangan hukum. Dalam hal ini Amar Putusan Hakim dalam Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Met menyatakan bahwa:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Sebagian
2. Menyatakan Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Keterangan Jual Beli bermaterai 6000 tertanggal 23 September 2023 antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual adalah sah dan berkekuatan hukum
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Kwitansi Pembelian Tanah bermaterai 6000 dengan total senilai Rp. 475.000.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah), serta bukti transfer tertanggal 9 Juli 2023, 10 Juli 2023, 5 Agustus 2023, 16 September 2023 dan 23 September 2023, Penggugat sebagai Pembeli kepada Tergugat sebagai Penjual adalah sah dan berkekuatan hukum;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 60 an. Wahyudi Sutanto (Tergugat) dengan Surat Ukur Nomor : Surat Ukur Nomor : 60/Margodadi/2001 menjadi atas nama Thabrani Putra (Pembeli);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.375.000,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Berdasarkan uraian diatas dapat dianalisis bahwa dalam kasus ini, proses penyelesaian gugatan perbuatan melawan hukum membutuhkan tahapan yang panjang hingga sampai pada putusan. Ketika Tergugat tidak hadir tetapi terdapat Turut tergugat proses penyelesaian berjalan dengan memfokuskan pada kehadiran dan peran Turut tergugat. Hal ini menegaskan pentingnya setiap pihak dalam proses hukum untuk memastikan bahwa semua orang yang memiliki kepentingan terkait dalam sengketa dihadirkan dan diadili dengan adil dan pada tahap pembuktianlah yang menjadi fokus sentral untuk berhasil tidaknya suatu gugatan. Keputusan hakim sangat penting dalam menciptakan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa. Dalam kasus ini, Penggugat mengajukan gugatan atas ketidakmampuan melakukan balik nama sertifikat tanah yang telah dibeli, yang disebabkan oleh ketidakhadiran Tergugat. Proses persidangan yang meliputi pendaftaran gugatan, mediasi, dan berbagai tahap pemeriksaan, mencerminkan prosedur hukum yang diatur dengan baik. Adapun dalam hal ini putusan pengadilan tidak hanya memberikan keadilan bagi pihak yang berhak, juga menciptakan di mana kejelasan dan kepastian hukum sangat diperlukan untuk mencegah sengketa serupa. Secara keseluruhan, keputusan ini berkontribusi pada penguatan sistem hukum dan perlindungan hak milik di Indonesia.

KESIMPULAN

Gugatan perbuatan melawan hukum dalam sengketa balik nama sertifikat hak milik atas tanah diajukan ketika seseorang merasa dirugikan akibat tindakan orang lain yang terkait dengan proses balik nama tersebut. Tindakan tersebut dapat melanggar hukum jika terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang mana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Faktor-faktor seperti pelaksanaan transaksi yang tidak sesuai dengan prosedur formal, kerugian penggugat akibat tidak terpenuhinya hak secara yuridis, ketidakpahaman hukum oleh para pihak dan ketidaklengkapan persyaratan administrasi, yang menyebabkan penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan guna memperoleh kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya secara sah. Bahwa berdasarkan putusan nomor 5/Pdt.G/2024/PN Met menunjukkan bahwa setiap putusan hakim harus mengedepankan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersengketa. Kasus ini berawal dari gugatan Penggugat terkait tanah yang telah dibeli namun belum bisa dilakukan balik nama sertifikat akibat ketidakterersediaan Tergugat. Proses persidangan mencakup pendaftaran gugatan, mediasi, dan beberapa tahap pemeriksaan, termasuk pembuktian dengan dokumen dan saksi. Putusan hakim mengabulkan sebagian gugatan, menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, serta mengakui keabsahan dokumen transaksi antara Penggugat dan Tergugat. Pengadilan juga memerintahkan Tergugat untuk melakukan balik nama sertifikat kepada Penggugat. Putusan pengadilan tidak hanya memberikan keadilan bagi pihak yang berhak, juga menciptakan di mana kejelasan dan kepastian hukum sangat diperlukan untuk mencegah sengketa serupa.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Hasil Amandemen.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg).
Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
H.M. Arba. 2021. *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
Areini Arin Mokoagow. 2017. *Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*. Lex Privatum, Vol. 5. No. 4.

- Erlina B dkk. 2022. *Proses Penyelesaian Sengketa Gugatan Klaim Asuransi Jiwa Pt.Ajb Bumi Putera (Studi Putusan Nomor170/Pdt.G/2020/PN.TJK)*. Case Law: Journal Of Law. Vol 3. No.1. hlm.
- Indah Sari. 2020. *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma. Vol. 11. No. 1.
- Nurmiati dkk.2024. *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Ha Katas Tanah (Studi Putusan Nomor: 31/Pdt.G/2023/ PN.MKS)*. Indonesian Journal Of Intelectuall Publication. Vol 4. NO. 3.
- Rizki Reza P, Zulfi Diane Z, dan Reza Ayu H. 2021. *Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Pagaruyuang Law Journal, Vol 5. No 1.
- Zulfi Diane Z, Yulia Hesti, dan Hemi Rianto. 2023. *Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Gugatan Sertifikat Hak Milik Yang Telah Dibatalkan Tanpa Di Ketahui Oleh Pemilik Tanah Yang Sah (Studi Putusan Nomor 101/Pdt. G/2021/Pn. Tjk)*. Perahu (Penerangan Hukum): Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 11. No. 1.
- <https://databoks.katadata.co.id/ekonomi-makro/statistik/a99ab58a6556e3c/jumlah-kasus-konflik-agraria-meningkat-pada-2023>. Diakses pada 6 oktober 2024. pukul 09:15 WIB