

Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Kepada Ahli Waris Sebagai Akibat Pemilik Meninggal Dunia (Studi Putusan Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Tjk)

Zulfi Diane Zaini¹ Valen Yovanita²

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

Email: zdianezaini@ubl.ac.id¹ valen.21211187@student.ubl.ac.id²

Abstrak

Proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah kepada ahli waris merupakan prosedur hukum yang dilakukan setelah pemilik tanah meninggal dunia, dengan tujuan untuk mengalihkan kepemilikan tanah kepada ahli waris yang sah. Proses ini penting untuk memastikan bahwa status kepemilikan tanah beralih sesuai dengan ketentuan hukum waris yang berlaku, baik melalui warisan berdasarkan undang-undang atau wasiat. Tahapan balik nama dimulai dengan pengajuan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang disertai dengan dokumen-dokumen pendukung, seperti akta kematian, surat keterangan waris, identitas ahli waris, serta sertifikat tanah yang asli. Setelah BPN melakukan verifikasi dan pemeriksaan terhadap dokumen tersebut, sertifikat tanah akan diterbitkan atas nama ahli waris yang sah. Proses ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap pengalihan hak milik tanah, menghindari sengketa waris, serta memastikan bahwa tanah dikelola dan dipergunakan oleh pihak yang berhak sesuai ketentuan yang berlaku.

Kata Kunci: Balik Nama; Sertifikat Hak Milik, Ahli Waris Meninggal Dunia

Abstract

The process of transferring the name of the land ownership certificate to the heirs is a legal procedure carried out after the land owner dies, with the aim of transferring land ownership to the legitimate heirs. This process is important to ensure that the land ownership status is transferred in accordance with applicable inheritance laws, either through inheritance based on law or will. The stages of changing the name begin with submitting an application to the National Land Agency (BPN) accompanied by supporting documents, such as a death certificate, inheritance certificate, heir identity, and the original land certificate. After the BPN verifies and examines the documents, the land certificate will be issued in the name of the legitimate heirs. This process aims to provide legal certainty regarding the transfer of land ownership rights, avoid inheritance disputes, and ensure that the land is managed and used by the entitled party in accordance with applicable provisions.

Keywords: Change of Name; Certificate of Ownership, Heirs Deceased



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

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara yang berlandaskan pada hukum, di mana setiap aspek kehidupan bernegara dan bermasyarakat diatur oleh peraturan hukum. Sebagai contoh, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 hasil Amandemen IV menyatakan bahwa bumi, air, dan segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat. Berdasarkan pasal ini, bahan galian yang ada di bawah permukaan tanah Indonesia adalah milik seluruh rakyat Indonesia, bukan hak milik individu atau kelompok tertentu. Tanah, dalam kehidupan sehari-hari, memiliki hubungan yang sangat erat dengan manusia, menjadi elemen yang penting yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa, baik sebagai sumber kehidupan maupun sebagai tempat untuk mengakses kekayaan alam. Hak atas tanah merupakan hak yang dimiliki oleh individu atau badan usaha atas tanah serta segala yang terkandung di dalamnya, yang dibuktikan melalui sertifikat kepemilikan hak. Kajian mengenai hak atas tanah dalam konteks etika termasuk dalam kategori hak hukum. Hak hukum adalah hak yang diperoleh

berdasarkan hak cipta dalam berbagai bentuk. Hak-hak tersebut berasal dari undang-undang, peraturan hukum, dan dokumen lainnya. Oleh karena itu, hak atas tanah sebagai suatu hak juga dapat dianggap sebagai hak yang didasarkan pada prinsip hukum.¹

Sertifikat Hak Milik atas Tanah adalah bukti legal bahwa tanah tersebut telah terdaftar dan memiliki hak atas kepemilikan yang bisa dimanfaatkan untuk berbagai kepentingan, seperti disewakan, diperdagangkan, dijadikan objek kerja sama, atau digunakan sebagai jaminan. Kepentingan tersebut harus mendapat perlindungan hukum agar terhindar dari potensi masalah hukum yang bisa timbul, seperti pemalsuan dokumen atau tindakan penipuan lainnya yang pada akhirnya dapat merugikan pihak lain.² Masalah hukum bisa timbul jika sebelum perjanjian menjadi sah dan mengikat kedua belah pihak, misalnya pada tahap perundingan atau negosiasi awal, salah satu pihak sudah melakukan tindakan hukum, seperti meminjam uang atau membeli tanah, meskipun kesepakatan akhir mengenai kontrak bisnis yang sedang dibahas belum tercapai. Situasi ini bisa terjadi karena salah satu pihak terlalu mempercayai dan mengandalkan janji-janji yang diberikan oleh mitra bisnisnya. Jika pada akhirnya negosiasi gagal dan kesepakatan tidak tercapai, misalnya terkait besaran biaya, royalti, atau durasi lisensi, maka pihak yang telah mengeluarkan biaya atau investasi tidak dapat menuntut ganti rugi. Ini karena menurut teori kontrak klasik, kontrak belum terbentuk, mengingat bahwa aspek-aspek seperti biaya, royalti, dan durasi perjanjian merupakan hal penting dalam kontrak lisensi atau waralaba.³

Pentingnya proses sertifikasi tanah dan pembalikan nama tanah kepada pemilik yang sah bertujuan untuk menghindari masalah hukum atau meminimalkan risiko di masa depan. Proses jual beli tanah, pembalikan nama tanah atas nama pembeli, atau proses pewarisan setelah pemilik tanah yang terdaftar dalam sertifikat meninggal dunia, harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran tanah yang menyeluruh, efisien, responsif, dan akuntabel dapat menghasilkan kepastian hukum terhadap tanah tersebut, sehingga mempermudah segala tindakan hukum yang berhubungan dengan tanah tersebut. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai perubahan peraturan jabatan PPAT. Penelitian ini memiliki signifikansi karena membahas pentingnya kepemilikan sertifikat tanah, baik dalam konteks transaksi jual beli maupun pewarisan, yang terkait dengan jaminan kepastian hukum bagi penjual, pembeli, serta pewaris dan ahli warisnya.⁴

Hak atas tanah merupakan hak yang dimiliki oleh individu atau badan usaha atas tanah serta segala yang terkandung di dalamnya, yang dibuktikan melalui sertifikat kepemilikan hak. Kajian mengenai hak atas tanah dalam konteks etika termasuk dalam kategori hak hukum. Hak hukum adalah hak yang diperoleh berdasarkan hak cipta dalam berbagai bentuk. Hak-hak tersebut berasal dari undang-undang, peraturan hukum, dan dokumen lainnya. Oleh karena itu, hak atas tanah sebagai suatu hak juga dapat dianggap sebagai hak yang didasarkan pada prinsip hukum.⁵ Menurut Pasal 149 ayat 1 RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), Apabila pada hari yang telah ditetapkan tergugat tidak hadir meskipun sudah dipanggil secara sah dan tidak mengirimkan perwakilan, maka gugatan akan diterima tanpa kehadirannya (*verstek*), kecuali

¹ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-hak-atas-tanah-dan-yang-dapat-menjadi-pemegangnya-lt5eeb3b383296d/> (Diakses pada tanggal 13 oktober, pukul 22.50 WIB)

² Zulfi Diane Zaini, Melisa Safitri, Ifal Setiawan. 2023. *Pertanggungjawaban Pelaku Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Hak Milik Dalam Sesuatu Perjanjian Jual Beli Tanah Di Desa Sukarame*. Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan. Vol. 7, No. 2. Hlm. 2.

³ Suharnoko. 2015. *Hukum Perjanjian*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 1-2

⁴ Yulies Tiena Masriani. 2022. *Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak*, Jurnal USM Law Review. Vol. 5, No. 2, hlm. 540-541.

⁵ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-hak-atas-tanah-dan-yang-dapat-menjadi-pemegangnya-lt5eeb3b383296d/> (Diakses pada tanggal 13 oktober, pukul 22.50 WIB)

jika pengadilan negeri memutuskan bahwa gugatan tersebut tidak memiliki dasar hukum atau tidak beralasan. Putusan verstek adalah keputusan yang diambil ketika tergugat tidak hadir atau tidak memberikan kuasa kepada wakilnya untuk hadir, meskipun telah dipanggil secara sah. Jika tergugat tidak mengajukan upaya hukum verzet (perlawanan) terhadap putusan verstek tersebut, maka keputusan itu akan tetap berlaku dan dianggap memiliki kekuatan hukum yang tetap. Jika tergugat terdiri dari lebih dari satu orang dan salah satu di antaranya tidak hadir dalam sidang, maka hakim akan menunda jalannya sidang.⁶

Terdapat kasus pertanahan yang akan dibuat berkaitan dengan latar belakang permasalahan sebagaimana tersebut diatas yang terjadi yaitu Proses pengalihan nama pada Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang dilakukan oleh Ahli Waris dari pemilik yang sudah meninggal dunia serta dalam persidangan tergugat tidak turut hadir. Awalnya semasa hidup pemilik memiliki 1 istri dan 1 anak, kemudian pemilik tersebut membeli tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Keteguhan Kecamatan Teluk Betung Barat Kota Bandar Lampung setempat lebih dikenal sebagai Perumahan Keteguhan Permai Blok E 1-2 seluas 96 m2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1100/Ktg tertanggal 14 Maret 1995, Gambar Tanah No. 5077.1994 atas nama pemilik sebelumnya. Pada Tahun 2021, pemilik tanah dan bangunan meninggal dunia, akan tetapi istri dan anak dari pemilik yang merupakan ahli waris baru mengetahui bahwa rumah yang ditempati oleh mereka belum dilakukannya Proses balik nama, kemudian mereka datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung untuk menanyakan prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah, yang mana Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung mensyaratkan adanya Surat Penyerahan sebagai bukti sah adanya Transaksi jual beli dan pengalihan hak antara Pihak penjual dan Pihak pembeli, dan hal tersebut merupakan kewenangan dari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian mereka berkoordinasi dengan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Bandar Lampung tempat dimana Pihak penjual melakukan Transaksi jual-beli Hak atas Tanah kepada Pihak pembeli dan PPAT menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai Bukti / Akta Otentik dan Proses Transaksi jual-beli Hak atas Tanah tersebut. Selanjutnya, hal yang terkait dengan Pihak pemilik tanah sebelumnya ternyata tidak ditemukan, yang pada akhirnya diketahui bahwa Pihak Pemilik Tanah sebelumnya telah Meninggal Dunia. Maka dalam perkara tersebut, tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui bagaimana Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas Tanah Kepada Ahli Waris Sebagai Akibat Pemilik Meninggal Dunia berdasarkan Putusan Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Tjk dan Bagaimana Proses Persidangan dalam Gugatan Proses Balik Nama Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Kehadiran Pihak Tergugat Berdasarkan Putusan 52/Pdt.G/2024/PN Tjk ?

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

Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Kepada Ahli Waris Sebagai Akibat Pemilik Tanah Meninggal Dunia Berdasarkan Putusan Nomor : 52/Pdt.G/2024/PN Tjk

⁶ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/putusan-verstek-jika-salah-satu-tergugat-tidak-hadir-lt5aaf18303d84a/> (Diakses pada tanggal 28 November, pukul 16.40)

Proses tersebut dimulai ketika Henny dan As Krisna sebagai Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas 1A, berdasarkan pengalihan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah yang sebelumnya dibeli oleh suami Penggugat, adapun Pihak Penggugat merupakan ahli waris dari Pihak pembeli tanah kepada Pihak Tergugat, namun belum dilakukan proses balik nama sertifikat, sehingga sertifikat hak milik tersebut masih terdaftar atas nama Dedi Pribadi selaku Tergugat. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Samsumar Hidayat yang merupakan hakim di Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas 1A, beliau menyatakan bahwa perkara terkait Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang diajukan oleh Para Penggugat. Kepentingan dalam perkara ini adalah untuk melaksanakan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah atau pemecahan sertifikat induk yang sebelumnya ada. Dikarenakan Pemilik Tanah Sebelumnya dan Pembeli Tanah atau Pewaris dari Para Penggugat belum menyelesaikan Administrasi Pertanahan berupa proses pendaftaran-pendaftaran, maka tahapnya kemudian karena Kantor Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung mensyaratkan adanya putusan dan penetapan pengadilan dalam kepentingan pendaftaran tanah maka ahli waris mengajukan Gugatan yang dinamakan Gugatan Pengesahan Jual Beli. Diajukannya Gugatan Pengesahan Jual Beli karena Jual Beli itu tidak dilakukan dihadapan Pejabat, Pejabat yang dimaksud disini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dikarenakan syarat dari Kantor Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung mengenai proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah tersebut dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan dengan Komposisi Pihaknya si Pembeli yaitu Para Penggugat sebagai Ahli Waris melawan Tergugat yaitu Penjual pada waktu itu.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat dikatakan bahwa dikarenakan Pihak pembeli sebelum terjadinya proses balik nama sudah meninggal dunia, sehingga Para Ahli Waris dari Pihak pembeli tanah melakukan Gugatan kepada Pihak Tergugat agar Sertifikat yang dipermasalahkan dapat dilakukan Proses Balik Nama demi memberikan kepastian hukum bagi pemilik yang sah yakni Para Ahli Waris dari Pihak Penggugat. Dikarenakan Para Penggugat telah menunjukkan bukti dalil-dalil dalam gugatannya dan hakim pun mengadili bahwa menyatakan sah jual beli antara suami dan orang tua Para Penggugat (Andi Wijaya) dengan Dedi Pribadi (Tergugat) berupa tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 5077/1994 tanggal 5 Desember 1994 atas nama Dedi Pribadi dan Memberikan izin kepada Para Penggugat untuk melakukan proses pemecahan serta balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1100/Ktg tertanggal 14 Maret 1995, Gambar Tanah No. 5077/1994 tanggal 5 Desember 1994 atas nama Dedi Pribadi.

Proses Persidangan dalam Gugatan Proses Balik Nama Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Kehadiran Pihak Tergugat Berdasarkan Putusan 52/Pdt.G/2024/PN Tjk

Pada Perkara Putusan Nomor 52/Pdt.G/2024/PN Tjk diketahui bahwa Para Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat, namun hasilnya bahwa Para Penggugat tidak dapat mengetahui keberadaannya. Pada hari persidangan pun Tergugat tidak juga hadir ataupun tidak meminta untuk diwakilkan. Upaya dilakukan prosedur terhadap Pihak-pihak yang tidak diketahui tempat tinggalnya melalui tahapan proses Pemanggilan. Dikarenakan Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya namun terakhir berdomisili di sebagaimana tempat tinggal dalam surat gugatan maka tahapannya dinamakan Pemanggilan Umum. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Samsumar Hidayat selaku Hakim di Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas 1A dikatakan bahwa Dikarenakan Persidangan tersebut dilakukan secara *Verstek* atau Tanpa dihadiri oleh Pihak Tergugat sama sekali sejak hari persidangan pertama, maka selanjutnya hakim melakukan pemeriksaan dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat apakah bukti-bukti tersebut dapat mendukung dalil dalam gugatan para

penggugat atau tidak, berdasarkan hal tersebut hakim menilai bahwa pembuktian itu cukup untuk mendukung dalil Gugatan Para Penggugat, yang berakibat kemudian hakim dapat mengabulkan Gugatan dari Pihak Penggugat dari Gugatan tersebut berdasarkan kepentingannya. Berdasarkan hal tersebut diatas maka dapat dijelaskan bahwa berdasarkan dalil yang diajukan oleh Pihak Penggugat tentang Tergugat yang tidak diketahui keberadaannya sehingga proses pengajuan Gugatan oleh Pihak Penggugat dalam hal ini diwakili oleh Pihak Ahli Waris dari Penggugat sebagai Pihak Pembeli Tanah yang sudah meninggal dunia. Kemudian proses Gugatan dapat berlangsung meskipun tergugat tidak hadir (tanpa kehadiran Pihak Tergugat) dalam hal tersebut disebut dengan Persidangan yang dilakukan secara *Verstek*. Adapun Putusan tersebut berisikan:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir.
2. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat sebagian dengan *verstek*.
3. Menyatakan sah jual beli antara suami dan orang tua Para Penggugat (Andi Wijaya) dengan Dedi Pribadi (Tergugat) berupa tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1100/Ktg tertanggal 14 Maret 1995, Gambar Tanah No. 5077/1994 tanggal 5 Desember 1994 atas nama Dedi Pribadi.
4. Memberikan izin kepada Para Penggugat untuk melakukan proses pemecahan serta balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1100/Ktg tertanggal 14 Maret 1995, Gambar Tanah No. 5077/1994 tanggal 5 Desember 1994 atas nama Dedi Pribadi.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.804.000,00 (satu juta delapan ratus empat ribu rupiah).
6. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Dikarenakan proses Gugatan dapat diterima dan dilaksanakan Gugatan dalam hal proses Gugatan Balik Nama Kepemilikan Hak atas Tanah tanpa kehadiran Pihak Tergugat dapat diterima oleh Hakim sehingga berakibat hukum pada Putusan Gugatan diterima dan Proses Balik Nama ke atas nama Pihak Penggugat dalam hal ini Para Ahli Waris Penggugat dapat dilanjutkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa: Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Kepada Ahli Waris Sebagai Akibat Pemilik Tanah Meninggal Dunia Berdasarkan Putusan Nomor : 52/Pdt.G/2024/PN Tjk adalah Diajukannya gugatan pengesahan jual beli bertujuan untuk mempermudah proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah, demi memastikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para penggugat, yang pada akhirnya menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk menguasai dan melakukan proses pemecahan serta balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1100/Ktg tertanggal 16 Maret 1995, Gambar Tanah No. 5077/1994 tanggal 5 Desember 1994. Kemudian Menetapkan secara hukum putusan atas Gugatan Pengesahan Jual Beli atas Tanah dapat dipergunakan Para Penggugat untuk proses pembuatan akta jual beli dan melakukan proses balik nama sertifikat hak milik. Dan Para Penggugat dapat melakukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat ke Kantor Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung. Proses Persidangan dalam Gugatan Proses Balik Nama Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Kehadiran Pihak Tergugat Berdasarkan Putusan 52/Pdt.G/2024/PN Tjk adalah dilakukannya Persidangan tanpa kehadiran Tergugat atau yang mewakili, sehingga Majelis Hakim mempertimbangkan semua dalil-dalil bukti dari Para Penggugat, hingga Gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian tanpa kehadiran Tergugat (*Verstek*). Dan karena gugatan yang diajukan oleh para penggugat dilakukan secara *verstek*, serta pihak tergugat berada di posisi kalah, maka tergugat dijatuhi hukuman untuk membayar biaya perkara ini.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *Rechtreglement voor de Buitengewesten*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Suharnoko. 2015. *Hukum Perjanjian*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 1-2

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (setelah amandemen)

Yulies Tiena Masriani. 2022. *Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak*, Jurnal USM Law Review. Vol. 5, No. 2, hlm. 540-541.

Zulfi Diane Zaini, Melisa Safitri, Ifal Setiawan. 2023. *Pertanggungjawaban Pelaku Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Hak Milik Dalam Sesuatu Perjanjian Jual Beli Tanah Di Desa Sukarame*. Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan. Vol. 7, No. 2. Hlm. 2