



Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran
<http://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jrpp>
 Volume 8 Nomor 1, 2025
 P-2655-710X e-ISSN 2655-6022

Submitted : 01/01/2025
 Reviewed : 02/01/2025
 Accepted : 01/01/2025
 Published : 07/01/2025

Erlina Bachri¹
 Anggalana²
 Cinta Jivara³

PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP SENGKETA HAK ATAS SERTIFIKAT TANAH DAN BANGUNAN RUMAH (STUDI PUTUSAN NOMOR : 43/PDT.G/2024/PN TJK)

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam sengketa hak atas sertifikat tanah dan bangunan rumah yang tercermin dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN Tjk. Fokus penelitian ini adalah untuk memahami dasar hukum yang digunakan hakim dalam memutuskan perkara, khususnya terkait peralihan hak atas sertifikat tanah yang tidak dapat dilaksanakan karena ketidakhadiran Tergugat setelah transaksi jual beli pada tahun 1999. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dan empiris. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan menganalisis peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum yang relevan, sementara pendekatan empiris dilakukan dengan menelaah bukti-bukti dan keterangan saksi yang diajukan dalam persidangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim dalam putusannya mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, serta fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan antara lain mencakup sahnya perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat, bukti pembayaran yang lengkap, dan penguasaan fisik atas tanah dan bangunan oleh Penggugat selama lebih dari dua dekade. Hakim juga mempertimbangkan fakta bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menandatangani dokumen administrasi balik nama sertifikat, yang mengakibatkan keterlambatan dalam proses peralihan hak, hal ini dinilai sebagai bentuk wanprestasi oleh Tergugat, sehingga hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat, menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut, serta berhak melakukan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Sengketa Tanah, Wanprestasi.

Abstract

This study aims to analyze the judge's considerations in disputes over land and house certificates as reflected in Decision Number 43/Pdt.G/2024/PN TJK. The focus of this study is to understand the legal basis used by the judge in deciding the case, especially regarding the transfer of rights to land certificates that could not be implemented due to the absence of the Defendant after the sale and purchase transaction in 1999. The research method used is a normative and empirical legal approach. The normative legal approach is carried out by analyzing relevant laws and legal doctrines, while the empirical approach is carried out by examining the evidence and witness statements presented in the trial. The results of the study show that the judge in his decision based on the applicable legal provisions, as well as the facts revealed in the trial, including the validity of the sale and purchase agreement made between the Plaintiff and the Defendant, complete proof of payment, and physical control of the land and buildings by the Plaintiff for more than two decades. The judge also considered the fact that the Defendant did not fulfill his obligation to sign the administrative documents for changing the name on the certificate, which resulted in delays in the transfer of rights process. This is considered as a form of default by the Defendant, so the judge decided to grant the Plaintiff's lawsuit, stating that the Plaintiff is the legal owner of the land and building, and has the right to change the name of the certificate at the Land Office.

Keywords: Judge's Consideration, Land Dispute, Payment Failure.

^{1,2,3)} Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung
 email: erlina@ubl.ac.id

PENDAHULUAN

Bumi, air dan ruang angkasa demikian pula segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, sudah semestinyalah pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah dan bangunan merupakan benda-benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia (kebutuhan papan) yang mempengaruhi tiap-tiap individu karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap. Hak-hak atas tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia, semakin padat penduduknya, semakin maju masyarakat, akan menambah pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu.

Tanah mempunyai peranan penting dalam keberlangsungan kehidupan rakyat Indonesia dan menjadi kebutuhan primer sebagai lahan permukiman. Namun, sifat tanah itu sendiri tetap tidak bertambah sedangkan jumlah penduduk Indonesia mengalami pertumbuhan. Seperti yang teramanatkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan udara dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah merupakan harta yang sangat bernilai dimana setiap tahunnya selalu memiliki nilai jual yang tidak pernah surut. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam setiap kehidupan dan kegiatan usaha manusia. Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*.

Negara Indonesia merupakan negara agraris yang sebagian besar penduduknya berprofesi di bidang pertanian, maka fungsi tanah itu sendiri begitu penting dan mempunyai nilai sendiri oleh karena itu semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam kepemilikannya dan penggunaannya. Tanah sebagai aset penting maka tanah itu sendiri mempunyai peranan khusus di kalangan masyarakat untuk berlangsungnya hidup dan perkembangan ekonomi, maka tanah menjadi kebutuhan primer yang dapat dialihkan kepemilikannya. Pengalih kepemilikan tanah berupa jual beli, sewa menyewa, pewarisan, pemberian kredit bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang bahkan badan hukum asing.

Secara yuridis, pengertian tanah dapat diartikan berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan hak-hak atas tanah ialah: Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak menggugat hasil hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakinya. Frasa “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan frasa “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, perternakan, dan perkebunan. Konsep kepemilikan Hak atas tanah dan sertifikat tanah di Indonesia yaitu, hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dan karenanya mempunyai harga atau nilai yang paling tanah lainnya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Manusia dan tanah memiliki kedekatan yang erat seperti halnya melakukan aktivitas pekerjaan dan kegiatan sehari-hari dan juga manusia mendirikan rumah di atas tanah untuk

digunakan sebagai tempat tinggal atau bekerja, kebutuhan tanahpun sangat meningkat tajam dengan banyaknya penduduk Indonesia sekarang ini sehingga membutuhkan tanah/lahan untuk membangun tempat tinggal. Hak atas tanah dibuktikan melalui sertifikat yang sudah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pada awalnya, disaat masyarakat belum berkembang seperti sekarang ini, sengketa masih dapat diselesaikan oleh warga bersama tokoh yang disegani sekaligus berpengaruh dalam komunitas masyarakat tersebut. Saat masyarakat sudah berkembang seperti sekarang, permasalahan sengketa pertanahan tersebut akan menjadi permasalahan yang bersifat krusial dan berkembang meluas permasalahannya apabila sengketa pertanahan tersebut belum menemui titik terang. Selain itu, sengketa tanah yang banyak terjadi saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia. Sengketa tanah yang sering terjadi saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum hak atas tanah. Hak-hak tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, semakin maju masyarakat dan semakin padat penduduknya, maka akan menambah pentingnya kepastian hukum hak-hak atas tanah itu bagi pemilikinya. Jual beli tanah dan bangunan adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atau suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Yang harus di serahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menyatakan "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan." Seorang debitur atau kreditur baru dikatakan wanprestasi apabila telah diberikan somasi oleh debitur atau kreditur atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh debitur atau kreditur atau juru sita. Apabila somasi tidak diindahkan, maka debitur atau kreditur berhak membawa persoalan itu ke Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri lah yang memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Dalam kasus yang penulis rangkai didalam skripsi penulis diawali dengan, Penggugat Rukiah Br Ginting dan Tergugat Erni Yulianti, Tergugat melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan Penggugat pada Tanggal 26 Agustus Tahun 1999, Penggugat telah membeli dari Tergugat sebidang tanah dan bangunan rumah dengan luas 89 Meter Persegi, yang terletak di Jalan Kelud VI Nomor 244, RT. 003, Kelurahan Way Halim Permai, Kecamatan Way Halim, Kota Bandarlampung, Provinsi Lampung, dengan batas-batas: Dahulu Utara : Kavling Nomor 243, Timur : Kavling Nomor 16, Selatan : Kavling Nomor 245, Barat : Jalan Kelud VI. Sekarang, Utara : Riza Suyatno, Timur : Sunarya, Selatan : Incik Saifudin, Barat : Jalan Kelud VI. Setelah dilakukan transaksi jual beli dan Penggugat telah membayar lunas harga sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Tergugat, maka dibuatkanlah sebuah Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 26 Agustus Tahun 1999. Selanjutnya Tergugat pun telah menyerahkan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat beserta dengan Bukti Kepemilikannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 670/Prm a.n. Tergugat (Nyonya Erni Yulianti).

Tidak lama setelah melakukan perjanjian jual beli tersebut kemudian Penggugat bersama keluarganya langsung menempati, menguasai dan/atau tinggal di tanah dan bangunan rumah tersebut sampai dengan saat ini dan disaat Penggugat ingin meminta tanda tangan dari Tergugat bertujuan untuk mengajukan permohonan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 670/Prm tersebut ke Kantor Pertanahan RI. Sedangkan Tergugat setelah

menjual sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut tidak diketahui lagi dimana keberadaan atau tempat tinggalnya.

Bahwa pada saat ini Penggugat berniat untuk mengajukan permohonan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 670/Prm tersebut ke Kantor Pertanahan RI, namun sesuai aturan Hukum Pertanahan di Indonesia maka Penggugat membutuhkan tanda tangan dari Tergugat untuk menegaskan kembali peralihan hak yang telah dilakukan pada Tahun 1999 antara Penggugat dan Tergugat tersebut dalam sebuah Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya dikarenakan tidak diketahui lagi dimana keberadaan Tergugat hingga sampai saat ini, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan untuk memanggil Tergugat dengan Relas Panggilan Umum sesuai ketentuan Hukum Acara yang berlaku dan apabila Tergugat tidak juga hadir untuk mengikuti jalannya Persidangan, mohon agar dapat memberikan Putusan Tanpa Kehadiran Tergugat (*Verstek*).

Atas fakta hukum tersebut, selanjutnya Penggugat memohon pula agar Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menyatakan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 Agustus Tahun 1999 yang dibuat antara Pengugat dan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan luas 89 Meter Persegi yang terletak di Jalan Kelud VI Nomor 244, RT. 003, Kelurahan Way Halim Permai, Kecamatan Way Halim, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 670/Prm, dengan batas-batas: Dahulu Utara : Kavling Nomor 243, Timur : Kavling Nomor 16, Selatan : Kavling Nomor 245, Barat : Jalan Kelud VI. Sekarang, Utara : Riza Suyatno, Timur : Sunarya, Selatan : Incik Saifudin, Barat : Jalan Kelud VI.

Bahwa Tergugat berjanji akan membuat proses balik nama terhadap SHGB tersebut menjadi atas nama Penggugat, namun sampai saat ini Tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya. Untuk itu Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat. Berdasarkan uraian latar belakang dan kasus yang terkait maka, penulis berkeinginan untuk mengkaji dan membahas lebih lanjut dengan melakukan penelitian yang berjudul "Pertimbangan Hakim Terhadap Sengketa Hak Atas Sertifikat Tanah Dan Bangunan Rumah (Studi Putusan Nomor : 43/Pdt.G/2024/PN TJK)."

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif dilakukan melalui studi kepustakaan (*Library Research*) terhadap hal-hal yang bersifat teoritis, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari asas-asas hukum dalam teori/pendapat para sarjana serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan yuridis empiris dilakukan melalui penelitian langsung terhadap objek penelitian dengan cara pengamatan (*observation*) dan wawancara (*interview*) yang berhubungan dengan masalah penelitian. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk menggali dan menganalisis landasan hukum serta pertimbangan hakim dalam kasus sengketa hak atas sertifikat tanah dan bangunan rumah.

Data utama diperoleh dari putusan pengadilan dengan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN TJK. Dokumen ini menjadi sumber informasi utama untuk memahami fakta-fakta kasus, pertimbangan hakim, dan landasan hukum yang digunakan dalam pengambilan keputusan. Selain putusan pengadilan, dokumen-dokumen hukum terkait, seperti sertifikat tanah, perjanjian, dan dokumen pendukung lainnya, Setelah semua data terkumpul selanjutnya adalah melakukan pengolahan data yaitu kegiatan merapikan dan menganalisis data tersebut, kegiatan ini meliputi kegiatan data seleksi dengan cara memeriksa data yang diperoleh mengenai kelengkapannya, klasifikasi data, mengelompokkan secara sistematis. Kemudian dianalisis untuk memberikan gambaran yang lebih lengkap mengenai peristiwa yang berkaitan dengan penelitian. Kasus ini dianalisis secara mendalam untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi pertimbangan hakim, seperti bukti-bukti yang diajukan, argumen hukum yang disampaikan, dan pertimbangan etis. Dengan menggunakan kerangka metodologi ini, diharapkan penelitian dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam memahami pertimbangan hakim terkait sengketa hak atas sertifikat tanah dan bangunan rumah sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN TJK

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kronologi Terjadinya Sengketa Hak Atas Sertifikat Tanah Dan Bangunan Rumah Berdasarkan Putusan Nomor : 43/Pdt.G/2024/PN TJK

Naskah Sengketa hak atas sertifikat tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN TJK bermula dari transaksi jual beli antara Penggugat, Rukiah Br Ginting, dengan Tergugat, Erni Yulianti, yang terjadi pada tanggal 26 Agustus 1999. Dalam transaksi tersebut, Penggugat membeli sebidang tanah beserta bangunan rumah di Jl. Kelud VI 244, RT 003, Kelurahan Way Halim Permai, Kecamatan Way Halim, Kota Bandar Lampung, dengan luas 89 meter persegi. Harga jual beli disepakati sebesar Rp15.000.000,00, yang pembayarannya dilakukan dalam dua tahap. Pada bulan Juli 1999, Penggugat melalui suaminya, Rafael Barus, membayarkan uang tanda jadi sebesar Rp4.000.000,00, dan pada bulan Agustus 1999, dilakukan pelunasan sebesar Rp11.000.000,00. Setelah pelunasan, dibuatlah perjanjian jual beli tertulis pada tanggal 26 Agustus 1999, dan Tergugat menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 670/Prm atas nama dirinya kepada Penggugat. Penggugat kemudian segera menempati rumah tersebut bersama keluarganya dan menguasai tanah serta bangunan tersebut hingga sekarang.

Kendati transaksi telah selesai dan tanah beserta rumah telah diserahkan, pada tahun 2024, Penggugat mengalami kendala ketika hendak mengurus balik nama sertifikat atas tanah dan rumah tersebut ke Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan oleh ketentuan administrasi pertanahan yang mengharuskan adanya tanda tangan penjual (Tergugat) pada dokumen balik nama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sayangnya, Tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya sejak selesai menjual rumah tersebut kepada Penggugat pada tahun 1999. Ketiadaan Tergugat inilah yang mendorong Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 31 Januari 2024 untuk mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan rumah tersebut.

Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Hak Atas Sertifikat Tanah Dan Bangunan Rumah Berdasarkan Putusan Nomor : 43/Pdt.G/2024/PN TJK

Faktor utama penyebab sengketa hak atas sertifikat tanah dan bangunan rumah dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN TJK terletak pada ketidakhadiran Tergugat, Erni Yulianti, setelah transaksi jual beli yang terjadi pada tahun 1999. Setelah menjual tanah dan bangunan rumah kepada Penggugat, Rukiah Br Ginting, Tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya. Ketidakhadiran ini menjadi masalah besar ketika Penggugat hendak mengurus balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 670/Prm yang masih atas nama Tergugat. Berdasarkan sistem hukum pertanahan di Indonesia, peralihan hak seperti balik nama memerlukan dokumen resmi berupa akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan persetujuan dan tanda tangan pihak penjual (dalam hal ini Tergugat). Meskipun transaksi jual beli telah selesai, pembayaran telah dilunasi, dan Penggugat telah menempati tanah serta bangunan tersebut, proses administrasi formal tidak dapat dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat. Ketidakhadiran ini membuat sertifikat tetap atas nama Tergugat, sehingga status hukum kepemilikan Penggugat menjadi tidak lengkap secara administratif.

Ketidakhadiran Tergugat juga dinilai sebagai bentuk wanprestasi atau ingkar janji. Berdasarkan perjanjian jual beli tertanggal 26 Agustus 1999, Tergugat seharusnya membantu proses balik nama sertifikat kepada Penggugat. Namun, Tergugat tidak memenuhi kewajiban tersebut, sehingga menghalangi Penggugat untuk mendapatkan pengakuan hukum penuh atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut. Wanprestasi ini diperkuat oleh fakta bahwa Tergugat tidak dapat ditemukan hingga gugatan diajukan pada tahun 2024. Tergugat bahkan tidak menghadiri persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak dua kali melalui panggilan umum, baik melalui surat kabar maupun kantor pemerintah setempat. Ketidakhadiran ini memaksa Pengadilan Negeri Tanjungkarang untuk memutus perkara secara verstek, yaitu tanpa kehadiran Tergugat, karena mediasi juga tidak dapat dilakukan akibat situasi ini. Selain itu, kendala administratif dalam sistem pertanahan Indonesia turut menjadi faktor penyebab sengketa ini. Walaupun Penggugat telah menerima sertifikat asli dari Tergugat, ketiadaan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT membuat dokumen tersebut tidak memenuhi syarat administratif untuk dilakukan balik nama.

Hal ini menjadi kendala teknis yang menghambat proses formal pengalihan hak, sehingga

status sertifikat tetap tidak berubah selama bertahun-tahun. Penggugat akhirnya harus mencari jalan keluar melalui jalur hukum untuk mendapatkan pengesahan bahwa ia adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut. Ketidakhadiran Tergugat memperburuk situasi, karena Penggugat tidak memiliki alternatif lain untuk menyelesaikan hambatan administratif ini selain melalui gugatan.

Ketidakpastian lokasi Tergugat menjadi masalah tambahan yang mempersulit proses hukum. Sejak penjualan pada tahun 1999, Tergugat tidak pernah lagi diketahui keberadaannya. Hal ini bukan hanya menghambat administrasi, tetapi juga menghalangi Penggugat dalam mendapatkan solusi langsung melalui komunikasi dengan pihak penjual. Dalam persidangan, fakta bahwa Tergugat tidak pernah hadir menegaskan bahwa Tergugat telah mengabaikan hak dan kewajibannya dalam proses ini, sehingga pengadilan memutuskan bahwa seluruh dalil Penggugat dianggap terbukti. Berdasarkan bukti yang diajukan, seperti surat perjanjian jual beli, kwitansi pembayaran, dan keterangan saksi yang mengetahui transaksi tersebut, pengadilan menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut. Namun, seluruh proses ini menjadi panjang dan rumit akibat ketidakhadiran Tergugat, wanprestasi, serta hambatan administratif yang disebabkan oleh sistem pertanahan yang membutuhkan kehadiran kedua belah pihak dalam setiap tahapan peralihan hak. Faktor-faktor ini menciptakan sengketa yang berlarut-larut hingga memerlukan intervensi hukum untuk memberikan kepastian kepada Penggugat atas haknya terhadap tanah dan bangunan rumah yang telah dibeli.

Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Kasus Sengketa Hak Atas Sertifikat Tanah Dan Bangunan Rumah Berdasarkan Putusan Nomor : 43/Pdt.G/2024/PN TJK.

Dasar pertimbangan Hakim dalam memutuskan sengketa hak atas sertifikat tanah dan bangunan rumah dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN TJK didasarkan pada sejumlah aspek hukum, fakta-fakta yang diajukan dalam persidangan, serta prinsip keadilan dan kepastian hukum. Hakim pertama-tama mempertimbangkan bukti bahwa telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat, Rukiah Br Ginting, dan Tergugat, Erni Yulianti, pada tanggal 26 Agustus 1999. Dalam transaksi tersebut, Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan rumah di Jl. Kelud VI 244, RT 003, Kelurahan Way Halim Permai, Bandar Lampung, dengan luas 89 meter persegi seharga Rp15.000.000,00. Pembayaran dilakukan dalam dua tahap, yaitu uang tanda jadi sebesar Rp4.000.000,00 pada Juli 1999 dan pelunasan sebesar Rp11.000.000,00 pada Agustus 1999. Hakim menilai bahwa perjanjian jual beli ini sah karena memenuhi ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara, yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian di mana pihak penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar harga yang telah disepakati. Selain itu, transaksi ini juga sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa jual beli dianggap sah ketika telah terjadi kesepakatan mengenai barang dan harganya, meskipun barang belum diserahkan atau harga belum dibayar sepenuhnya. Dalam perkara ini, Penggugat telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli dengan melunasi pembayaran, dan Tergugat telah menyerahkan tanah dan rumah serta sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 670/Prm atas nama dirinya kepada Penggugat.

Hakim juga memperhatikan fakta bahwa Penggugat telah menempati rumah tersebut bersama keluarganya sejak transaksi selesai pada tahun 1999 hingga saat ini. Selama lebih dari dua dekade, tidak ada pihak lain yang mengganggu atau mempersoalkan kepemilikan Penggugat atas tanah dan rumah tersebut. Hakim mendasarkan keputusannya pada bukti-bukti yang diajukan Penggugat, termasuk surat perjanjian jual beli, kwitansi pembayaran uang muka dan pelunasan, serta sertifikat SHGB asli. Bukti tambahan berupa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga tahun 2024 semakin menguatkan dalil Penggugat bahwa ia telah menguasai tanah dan bangunan tersebut secara fisik dan administratif. Selain bukti dokumen, keterangan dua saksi yang diajukan Penggugat juga menjadi pertimbangan penting bagi Hakim. Saksi pertama, Suparman SJ, yang merupakan Ketua RT di wilayah tempat tanah dan rumah berada, memberikan kesaksian bahwa Penggugat telah lama tinggal di rumah tersebut tanpa ada pihak yang keberatan. Saksi kedua, Gelora Sinuhaji, adalah saksi langsung dalam proses jual beli yang mengonfirmasi bahwa transaksi dilakukan dengan cara yang sah dan pembayaran telah dilakukan secara penuh.

Sementara itu, Hakim juga menilai bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Berdasarkan perjanjian jual beli, Tergugat berkewajiban membantu proses administrasi balik nama sertifikat atas tanah dan rumah tersebut ke atas nama Penggugat.

Namun, Tergugat tidak menjalankan kewajibannya dan bahkan tidak diketahui keberadaannya sejak transaksi selesai pada tahun 1999. Ketidakhadiran Tergugat ini menjadi hambatan utama bagi Penggugat untuk menyelesaikan proses administrasi formal di Kantor Pertanahan. Hakim menggunakan Pasal 1234 KUHPdata sebagai dasar hukum, yang menyatakan bahwa perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dalam hal ini, Tergugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membantu proses peralihan hak, sehingga dinyatakan wanprestasi.

Ketidakhadiran Tergugat dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui media surat kabar dan kantor pemerintah setempat menjadi pertimbangan lain bagi Hakim. Sesuai dengan Pasal 149 ayat (1) RBg, perkara ini diputus secara verstek karena Tergugat tidak hadir dan tidak memberikan bantahan atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat. Hakim berkesimpulan bahwa semua dalil Penggugat harus dianggap benar selama tidak bertentangan dengan hukum atau bukti-bukti yang diajukan. Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian, Hakim menegaskan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat memenuhi syarat sah karena telah terjadi kesepakatan, dibuat oleh pihak yang cakap, memiliki objek tertentu, dan beralasan yang halal. Hakim juga mempertimbangkan prinsip keadilan dengan memastikan bahwa Penggugat, yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya dalam transaksi, tidak dirugikan akibat kelalaian Tergugat.

Akhirnya, Hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat sepenuhnya. Dalam putusannya, Hakim menyatakan bahwa perjanjian jual beli tertanggal 26 Agustus 1999 sah dan berkekuatan hukum, serta menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan rumah tersebut. Penggugat dinyatakan berhak melakukan proses peralihan hak atas sertifikat ke Kantor Pertanahan, tanpa memerlukan tanda tangan Tergugat yang tidak diketahui keberadaannya. Putusan ini memberikan kepastian hukum kepada Penggugat dan menegaskan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan sengketa tersebut. Biaya perkara sepenuhnya dibebankan kepada Tergugat. Keputusan ini dibuat dengan mempertimbangkan semua bukti, keterangan saksi, dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga memenuhi prinsip keadilan dan memberikan kepastian hukum bagi Penggugat.

Dari analisa dari pertimbangan hakim diperoleh point pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN TJK:

1. Sahnya Perjanjian Jual Beli
Berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 26 Agustus 1999, telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat mengenai jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah. Transaksi tersebut memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata (kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal).
2. Pembayaran dan Penyerahan Objek
Penggugat telah membayar penuh harga tanah dan bangunan sebesar Rp15.000.000,00 secara tunai dalam dua tahap. Tergugat telah menyerahkan tanah dan rumah beserta sertifikat SHGB Nomor 670/Prm kepada Penggugat.
3. Penguasaan oleh Penggugat
Penggugat telah menempati tanah dan bangunan sejak tahun 1999 hingga saat ini tanpa ada gangguan atau keberatan dari pihak lain. Bukti penguasaan diperkuat dengan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga tahun 2024.
4. Wanprestasi oleh Tergugat
Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membantu proses administrasi balik nama sertifikat ke atas nama Penggugat sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Ketidakhadiran Tergugat sejak transaksi dianggap sebagai bentuk kelalaian atau wanprestasi sesuai Pasal 1234 KUHPdata.
5. Kekuatan Bukti yang Diajukan Penggugat
Penggugat mengajukan bukti yang mendukung dalilnya, seperti sertifikat SHGB, surat perjanjian jual beli, kwitansi pembayaran, dan bukti pembayaran PBB. Keterangan dua saksi (Suparman SJ dan Gelora Sinuhaji) menguatkan bahwa transaksi jual beli dilakukan secara sah.
6. Ketidakhadiran Tergugat dalam Persidangan
Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah melalui panggilan umum. Sesuai

Pasal 149 ayat (1) RBg, perkara diputus secara verstek, dan dalil-dalil Penggugat dianggap benar selama tidak bertentangan dengan hukum.

7. Keadilan dan Kepastian Hukum

Hakim mempertimbangkan pentingnya memberikan kepastian hukum kepada Penggugat yang telah melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli. Putusan ini diambil untuk mencegah kerugian bagi Penggugat akibat kelalaian Tergugat.

8. Ketentuan Hukum yang Berlaku

Hakim mendasarkan putusan pada Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdata tentang jual beli, Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, serta Pasal 1234 KUHPerdata tentang kewajiban dalam perikatan. Hakim menyatakan perjanjian jual beli sah dan berkekuatan hukum, Tergugat terbukti wanprestasi, dan Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan rumah. Penggugat berhak untuk melakukan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Biaya perkara dibebankan kepada Tergugat

SIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2024/PN TJK, dapat disimpulkan bahwa Hakim telah memutuskan perkara ini dengan mempertimbangkan aspek hukum, fakta yang diajukan oleh Penggugat, dan prinsip keadilan serta kepastian hukum. Hakim menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 26 Agustus 1999 adalah sah dan berkekuatan hukum. Hal ini didasarkan pada terpenuhinya syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat, seperti surat perjanjian jual beli, kwitansi pembayaran, dan sertifikat asli SHGB atas nama Tergugat.

Hakim juga menemukan bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli dengan melunasi harga tanah dan rumah, menguasai fisik objek sengketa sejak tahun 1999, serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan hingga tahun 2024. Sebaliknya, Tergugat dianggap wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk membantu proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Ketidakhadiran Tergugat dalam persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, memperkuat keputusan hakim untuk memutus perkara ini secara verstek sesuai ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg. Hakim juga mempertimbangkan pentingnya memberikan kepastian hukum kepada Penggugat yang telah dirugikan akibat kelalaian Tergugat. Dengan mendasarkan putusan pada ketentuan Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdata tentang jual beli, serta Pasal 1234 KUHPerdata tentang kewajiban perikatan, Hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan rumah tersebut.

Putusan ini memberikan Penggugat hak penuh untuk melakukan balik nama sertifikat ke Kantor Pertanahan tanpa memerlukan tanda tangan Tergugat, yang keberadaannya tidak diketahui. Dengan demikian, keputusan hakim ini tidak hanya memberikan solusi hukum atas sengketa yang diajukan, tetapi juga mencerminkan penegakan prinsip keadilan bagi Penggugat yang telah memenuhi seluruh kewajibannya dalam transaksi jual beli tersebut

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat, karunia, dan petunjuk-Nya sehingga jurnal ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulis juga menyampaikan terima kasih yang tulus kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, baik secara moral maupun material, terutama keluarga tercinta, dosen pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran, serta rekan-rekan yang senantiasa memberikan motivasi dan saran berharga. Harapan penulis, karya ini dapat memberikan manfaat dan menjadi kontribusi yang bermakna bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52
- Bachri Erlina dkk. 2023. *Pertimbangan Hakim Pada Sengketa Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan Yang dikuasi Oleh Mantan Istri Dari Salah Satu Ahli Waris*, Maqasid:Jurnal Studi Hukum Islam, Volume 12, Nomor 1. hlm. 48.

- Bachri Erlina dkk. 2024. *Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Obscuur Libel Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 42/PDT.G/2023/PN.TJK)*, INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research, Volume 4, Nomor 1, hlm. 166.
- Jainah Ompu Zainab, dkk. 2021. *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah Lapangan Bola Kab. Lampung Selatan (Studi Putusan Nomor: 17/pdt.g/2020/PN Kla)*, Maqasidi: Jurnal Syariah dan Hukum, Volume 1, Nomor 2, hlm. 113.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Marpaung Anna Lintje dkk .2021. *Analisis Implementasi Pembuatan Akta Tanah/Sertipikat Tanah di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Melalui Kelompok Masyarakat (POKMAS) Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Barat (Studi di Desa Kuta Besi Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat)*, Jurnal Wajah Hukum, Volume 5, Nomor 1, hlm. 150.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pramukti Sigit Angger. 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Mad Digital. Yogyakarta, hlm. 49.
- Santoso Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Kencana, Surabaya, hlm. 89.
- Setiawan Oka Ketut .2019. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 24
- Subekti. 2010. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 79.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Hasil Amandemen).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria