



ISSN Print:
e-ISSN: 2657-0343



Kantor Editor: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Palembang Sumatera Selatan-30139 Indonesia.

Telepon: +62711-580063 Fax: +62711-581179

E-mail : lexlatamihunsri@gmail.com

Website : <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS>

PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NOMOR 799/PDT.G/2020/PN.SBY)

Fitrah Yudha Frasetiya*

Abstrak : Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah syarat terjadinya peralihan hak atas tanah. Terjadinya jual beli bawah tangan antara pihak Penggugat (pembeli) dengan pihak Tergugat (ahli waris penjual) mengenai pembelian tanah dan bangunan, ketika itu pihak Tergugat tidak diketahui keberadaannya. Hal seperti inilah yang menyulitkan pembeli untuk menyelesaikan proses pendaftaran dan mengalihkan sepenuhnya hak milik atas sertifikat tersebut ke atas nama pembeli. Hasil dari penelitian menunjukkan: 1. Keputusan hakim sudah tepat, pelaksanaan jual beli tersebut telah memenuhi unsur hukum adat dimana jual beli dilaksanakan secara terang, tunai, dan rill, Absah secara materil 2. Kedudukan putusan hakim tersebut adalah akta autentik yang bersifat publik, karena putusan tersebut harus dijalankan pihak penggugat, tergugat maupun turut tergugat yakni BPN. 3. Putusan tersebut dapat menjadi pembelajaran dalam proses balik nama apabila ahli waris penjual tidak diketahui lagi keberadaannya

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah; Putusan Pengadilan, Tanah

Abstract : Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration states that the sale and purchase deed made by PPAT is a condition for maintaining land rights. An underhanded sale and purchase occurred between Plaintiff (buyer) and Defendant (seller's heirs) regarding the purchase of land and buildings, when the whereabouts of Defendant were unknown. Things like this make it difficult for buyers to complete the registration process and transfer full ownership of the certificate into the buyer's name. The results of the research show: 1. The judge's decision is correct, the implementation of the sale and purchase fulfills the elements of customary law where the sale and purchase is carried out openly, in cash, and real terms, and is materially valid. 2. The position of the judge's decision is an authentic deed that is public because This decision must be carried out by the plaintiff, defendant, and defendant, namely BPN. 3. This decision can be a lesson in the name change process if the seller's heirs no longer know his whereabouts

Keywords : *Transfer of Land Rights; Court Decision, Land*

Diterima : 27 April 2024

Revisi : 16 Juni 2025

Disetujui : 21 Juli 2025

*Mahasiswa Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, Email: fitrayudap@gmail.com

LATAR BELAKANG

Jual beli tanah di Indonesia seharusnya dilakukan dengan membuat akta jual beli di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT-

penulis), hal ini disebabkan karena Badan Pertanahan Nasional hanya menerima peralihan hak untuk Sertifikat Hak Milik dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696 Tahun Pengundangan 1997 (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah) Pada Pasal 37 ayat (1) pada intinya menyebutkan bahwa, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah syarat agar dapat terjadi peralihan hak atas tanah.

PPAT sendiri merupakan pejabat publik yang mempunyai tugas dan wewenang khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat melalui suatu akta yang membuktikan bahwa perbuatan hukum peralihan hak atas tanah itu dilakukan di hadapannya. PPAT sendiri tidak dapat melakukan suatu akta tanpa persetujuan dari masing-masing pihak. Dalam hal ini PPAT diatur dengan peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT inilah yang menjadi acuan proses pendaftaran atau pengalihan hak yang akan dilakukan di kantor pertanahan. Akta sendiri merupakan suatu dokumen yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pihak yang membuatnya.

Terjadinya jual beli di bawah tangan, merupakan suatu peristiwa hukum dalam kasus yang akan dibahas yaitu Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 799/Pdt.G/2020/PN Sby, bahwa terjadinya transaksi jual beli bawah tangan antara pihak Penggugat (pembeli) dengan pihak Tergugat (ahli waris penjual) mengenai pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sukodono 4/1 Surabaya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 278/Ampel, tercatat atas nama Tergugat (MARIJAM) dengan Luas Objek 146 m², ketika itu pihak Tergugat (ahli waris penjual) tidak diketahui lagi keberadaannya. Hal seperti inilah yang menyulitkan pembeli dalam usahanya untuk menyelesaikan proses pendaftaran kepemilikan tanah secara lengkap dan mengalihkan sepenuhnya hak milik atas sertifikat tersebut ke atas nama pembeli.

Hal ini sering kita jumpai saat ini, ketika tempat tinggal pihak penjual sudah tidak diketahui lagi sehingga mengakibatkan tertundanya proses pendaftaran hak milik atas tanah yang dibeli oleh pembeli, sehingga pemilik tanah tersebut hanya bersifat fisik saja akan tetapi sertifikatnya sendiri tetap atas nama penjual. Hal tersebut nantinya bisa memunculkan sengketa dan dapat merugikan salah satu pihak antara pemilik baru dengan orang lain yang sama-sama memiliki bukti hak berupa sertipikat yang merupakan alat bukti kuat.

Pasal 20 ayat (2) UUPA telah menentukan jika hak milik itu sendiri bisa beralih dan dialihkan, terjadi bukan karena adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum, melainkan karena adanya peristiwa hukum seperti pewarisan. Sebaliknya, dialihkan sendiri menampakkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.¹

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain : *Pertama*, Bagaimana pertimbangan dan putusan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya tentang jual beli di bawah tangan pada perkara Nomor 799/Pdt.G/2020/PN.Sby?, *Kedua*, Bagaimana kedudukan putusan hakim dalam proses pendaftaran tanah putusan Nomor 799/Pdt.G/2020/PN.Sby? *Ketiga*, Bagaimana politik hukum terhadap putusan hakim mengenai pendaftaran tanah di masa yang akan datang?

METODE

Jenis Penelitian ini merupakan normatif, penelitian normatif disebut juga penelitian hukum kepustakaan atau studi dokumen. Penelitian kepustakaan adalah suatu metode yang digunakan dalam penelitian hukum dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka yang ada.² Penelitian ini menggunakan pendekatan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dan Pendekatan Futuristik (*futuristic approach*).

ANALISIS DAN DISKUSI

Pertimbangan dan Putusan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tentang Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Perkara Nomor 799/Pdt.G/2020/PN.Sby

Dalam ketentuan peraturan jabatan PPAT yakni Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah.³

Hakim dalam memutuskan sengketa dalam perjanjian jual beli tanah dalam kasus perkara No. 799/Pdt.G/2020/PN.Sby dapat dibuktikan yang ada dan fakta-fakta yang muncul didalam persidangan. Pertimbangan tersebut yaitu antaranya :

¹ Wantjik Saleh. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia, hlm. 30.

² Soekanto dan Sri Mamudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : PT. Raja rafindo Persada. hlm 13-14.

³ Angreni, *et all.*, "Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Vol VI No. 9 (2018) : 2.

- 1). Tergugat tidak pernah hadir tanpa memberikan alasan ketidakhadirannya yang sah menurut hukum dan tidak pernah menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan, maka Majelis berpendapat bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dan Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk membantah gugatan Penggugat ;
- 2). Atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak mengajukan Jawaban ;
- 3). Esensi dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, bahwa pihak Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu Penggugat sebagai Pembeli terhadap Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No.278/K, atas nama Nyonya Marijam, yang terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Jalan Sukodono 4/2 Surabaya, sebagaimana Bukti Kwitansi Pembayaran jual beli rumah yang terletak di Jalan Sukodono 4/1 Surabaya antara Achmad Hasan dengan Nyonya Marijam, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tertanggal 19 Juli 2013, dan setelah dilakukan jual beli tersebut Tergugat sebagai ahli waris Nyonya Marijam sudah tidak diketahui keberadaannya secara pasti, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.278/K tersebut di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya II (Turut Tergugat) ;
- 4). Untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang saksi ;
- 5). Terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, meskipun pihak Tergugat sebagai ahli waris Nyonya Marijam, tidak hadir dipersidangan dan dianggap melepaskan hak-haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat ;
- 6). Pihak Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu Penggugat sebagai Pembeli terhadap Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No.278/K, luas 240 M2 atas nama Nyonya Marijam, yang terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Jalan Sukodono 4/1 Surabaya, sebagaimana Bukti Kwitansi Pembayaran Bukti Kwitansi Pembayaran jual beli rumah yang terletak di Jalan Sukodono 4/1 Surabaya antara Achmad Hasan dengan Nyonya Marijam, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tertanggal 19 Juli 2013 dan setelah dilakukan jual beli tersebut Tergugat sebagai ahli waris Nyonya Marijam sudah tidak diketahui lagi keberadaannya secara pasti, sehingga Penggugat tidak

dapat melakukan pengurusan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.278/K tersebut di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya II (Turut Tergugat), Mengenai hal ini dihubungkan dengan bukti-bukti tertulis yang telah diajukan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- 7). Berdasarkan bukti P-4 yaitu Bukti Kwitansi Pembayaran Jual Beli, terbukti bahwa Penggugat adalah Pembeli terhadap sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No.278/K, luas 240 M2 atas nama Nyonya Marijam dengan harga pembelian sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada sebagai ahli waris Nyonya Marijam pada tanggal 19 Juli 2012 sesuai Kuitansi Pembayaran yang diterima sendiri oleh Nyonya Marijam;
- 8). Setelah sebagai ahli waris Nyonya Marijam melakukan transaksi perjanjian jual beli dengan Penggugat, ternyata obyek telah dikuasai oleh Penggugat hingga sekarang, sedangkan Tergugat sebagai ahli waris Nyonya Marijam sudah tidak diketahui lagi keberadaannya hingga gugatan ini diajukan, dimana Penggugat sebagai pembeli yang memiliki itikad baik, tidak dapat melakukan proses balik nama atas SHM No.278/K kepada atas nama Penggugat pada Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya II), karena proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Nyonya Marijam hanya dibawah tangan saja bukan di Notaris (Vide bukti P-4) ;
- 9). Bukti P-2 yaitu Sertifikat Hak Milik SHM No.278/K,an. Nyonya Marijam, Gambar Situasi Nomor : 240/1980, tertanggal 11 Februari 1980, ternyata benar sertifikat terhadap obyek masih tertulis atas nama Nyonya Marijam yaitu ibu kandung Tergugat;
- 10). Berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pihak Penggugat yang menerangkan bahwa Penggugat membeli rumah tersebut pada tahun 2013 dengan harga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan rumah sudah dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang dan jual beli tersebut tidak dilakukan di Notaris;
- 11). Antara Penggugat dengan Nyonya Marijam pada tanggal 19 Juli 2013 telah melakukan kesepakatan Jual Beli secara dibawah tangan, yang mana Penggugat telah melaksanakan isi kesepakatan Perjanjian Jual beli tersebut dengan melakukan pembayaran kepada Tergugat atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 19 Juli 2013, yang telah diterima oleh Nyonya Marijam (Vide bukti P-4) ;
- 12). Karena Penggugat telah terbukti adalah sebagai pemilik yang sah tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.278/K, an. Nyonya Marijam, Gambar Situasi

Nomor : 240/1980, tertanggal 11 Februari 1980, yang terletak di Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Jalan Sidotopo 4/1 Surabaya tersebut, dan Tergugat sebagai ahli waris Nyonya Marijam selaku penjual tidak membantu Penggugat untuk melakukan Perjanjian Jual Beli di Notaris sebagaimana mestinya, sehingga Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik tidak dapat melakukan proses balik nama pada Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya II), maka perbuatan Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian petitum nomor 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) gugatan Penggugat dapat dikabulkan, karena bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat dan melanggar hak subyektif Penggugat ;

- 13). Pihak Tergugat sebagai ahli waris Nyonya Marijam tidak pernah datang dalam persidangan dan sudah tidak diketahui alamatnya, maka sangat beralasan jika Penggugat diberi ijin atau kuasa atas nama Tergugat sebagai ahli waris Nyonya Marijam selaku penjual dan sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas obyek sengketa, sehingga petitum angka 6 (enam) dikabulkan dengan perubahan redaksional;
- 14). Tuntutan Penggugat pada petitum nomor 7 (tujuh), yaitu Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan, dalam hal ini oleh karena tuntutan pokok Penggugat telah dikabulkan, oleh karena telah terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, dengan demikian petitum nomor 7 (tujuh) haruslah dikabulkan;
- 15). Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, bahwa Penggugat dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, maka Tuntutan Penggugat haruslah dikabulkan seluruhnya akan disebutkan dalam amar putusan ;
- 16). Karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat berada pihak yang kalah, oleh karena itu kepadanya berdasarkan Pasal 181 HIR, pihak Tergugat harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini ;

Dengan Putusan sebagai berikut :

- 1). Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

- 2). Menyatakan jual-beli yang terjadi antara PENGUGAT (ACHMAD HASAN) sebagai pembeli dengan IBU KANDUNG TERGUGAT (NYONYA MARIJAM) sebagai penjual sebidang tanah dan bangunan (gubug) seluas 146 m² (seratus empat puluh enam meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya sertifikat hak milik No.278/k tertulis (NYONYA MARIJAM) setempat dikenal Sukodono 4/1 Surabaya adalah sah menurut hukum ;
- 3). Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik sah atas sebidang tanah beserta bangunannya yang berdiri di atasnya yang terletak di Sukodono 4/1 Surabaya ;
- 4). Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT ;
- 5). Menyatakan PENGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik ;
- 6). Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada PENGUGAT yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT sebagai ahli waris Nyonya Marijam selaku Penjual, sekaligus PENGUGAT bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai Pembeli guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surabaya atas obyek a quo ;
- 7). Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan ;
- 8). Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.175.000,- (satu juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Peristiwa hukum jual beli yang ada dalam perkara ini adalah terjadinya jual beli di bawah tangan dengan bukti sebuah kuitansi pada saat dilakukannya akad atau perjanjian jual belinya, ketika itu juga Penggugat mendapatkan surat Sertipikat Hak Milik Nomor 278/Ampel atas nama Marijam dan SPPT PBB atas nama Tergugat (Marijam).

Undang-undang pendaftaran tanah di Indonesia hanya menjamin kepastian hukum terhadap fisik dan yuridis yang tercatat dalam sertifikat sebagai bukti hak milik.⁴ Pada perkara ini perjanjian jual beli dilaksanakan di bawah tangan Dengan demikian maka untuk melakukan proses pendaftaran atau pencatatan peralihan hak maka yang harus dilakukan oleh

⁴ Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. hlm. 478.

pembeli yakni selaku pegugat yaitu melalui proses pengadilan. adapun dokumen atau berkas yang didapatkan oleh penggugat yaitu sebagai berikut:

- a. Kuitansi atas pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp. 200.000.000,- (duaratus juta rupiah), luas objek 146m²
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 278/Ampel atas nama MARIJAM (Penjual selaku Ibu Kandung Tergugat),
- c. SPPT PBB atas nama Marijam

Dari segi hukum, menurut penulis, keputusan hakim sudah tepat dan adil. Hal ini karena:

1. Perjanjian ini memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata dan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi yang membuatnya. Sesuai dengan pasal 1857 KUH Perdata, apabila tanda tangan dalam akta dibawah tangan tersebut diakui orang yang mempergunakan akta itu, maka akta itu dapat menjadi alat pembuktian yang kuat bagi orang yang menandatangani, begitu pula para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat haknya.
2. Perbuatan jual beli di bawah tangan pada kasus yang diteliti, meskipun belum lengkap sesuai dengan ketentuan UUPA, namun sebagian besar perbuatan hukum tersebut telah memenuhi syarat yakni terang, tunai dan riil. Perbuatan hukum jual beli yang terang, tunai dan riil sesuai dengan ketentuan UUPA tidak dinyatakan batal, meskipun tidak dibuat akta otentik di hadapan PPAT, sehingga perbuatan hukum itu tidak batal demi hukum, namun perlu dilengkapi dengan akta otentik bila ingin melakukan peralihan hak atas tanah yakni balik nama sertipikat. Dengan kata lain, perbuatan hukum jual beli yang terang, tunai dan riil yang dikenal dalam hukum adat dapat dikatakan telah secara materil lengkap (absah).
3. Keabsahan jual beli tanah di bawah tangan atas objek tanah hak milik yang telah bersertipikat, dapat dikategorikan sebagai telah absah secara materil dengan ditemukannya 2 (dua) dokumen yang telah dimiliki oleh pihak Pembeli atau Penggugat yakni SHM dan kwitansi pembayaran. Keabsahan materil ini lebih diperkuat lagi dengan telah nyata bahwa tanah yang dimaksud dalam objek jual beli di bawah tangan tersebut telah benar-benar dikuasai oleh pembeli dan tidak ditemukannya keberatan atau perlawanan dari pihak manapun, tentunya hal ini tidak memberikan jaminan kepastian yang selaras dengan tujuan pokok dari pembentukan Undang-undang Pokok Agraria yaitu selain sebagai dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional guna

menciptakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi rakyat, juga untuk menciptakan kepastian hukum hak – hak atas tanah bagi seluruh rakyat.⁵

Kedudukan Putusan Hakim Dalam Proses Pendaftaran Tanah Putusan Nomor 799/Pdt.G/2020/PN.Sby

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 799/Pdt.G/2020/PN.Sby memiliki sifat putusan hakim yang berbentuk akta autentik yang bersifat publik. Menurut Pasal 1868 jo Pasal 1870 KUH Perdata bahwa putusan hakim adalah akta autentik sehingga putusan hakim tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Putusan pengadilan yang tertuang dalam bentuk tertulis ini merupakan akta autentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak yang berperkara, baik dalam pelaksanaan upaya hukum ataupun dalam pelaksanaannya. Bersifat publik karena putusan tersebut harus dijalankan oleh pihak penggugat, tergugat maupun turut tergugat yakni BPN, oleh karena itu :

1. Ketika dikeluarkannya Putusan Pengadilan Negeri Kota Surabaya yang bersifat *Inkracht*, maka putusan tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi, karena dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Kota Surabaya yang tertuang dalam bentuk tertulis adalah akta autentik, yang mana hal tersebut bisa dipakai untuk alat bukti bagi para pihak yang berperkara, baik dalam pelaksanaan upaya hukum seperti kasasi, banding, peninjauan kembali maupun dalam pelaksanaannya.
2. Terdapatnya putusan tersebut yang dalam proses pendaftaran peralihan hak, sebagaimana diatur pada Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 yang mengatur bahwa:
 - a. BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.
 - b. Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain
 - a) Terhadap objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan
 - b) Terhadap objek putusan sedang diletakkan sita jaminan
 - c) Terhadap objek putusan sedang menjadi objek gugatan dalam perkara lain

Pasal 54 Peraturan Kepala BPN nomor 3 Tahun 2011, BPN RI menyebutkan bahwa wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap,

⁵ Machmud Satria, Firman Mutaqo dan Iza Rumesten, "Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Proses Persidangan Perkara Perdata," *Lex Lata* 4, no. 1 (2022): 33-34.

kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. Berkenaan dengan perkara pertanahan, apabila putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka putusan Badan Pertanahan Nasional harus dihormati dan dipatuhi sebagai lembaga yang menjalankan fungsi eksekutif di bidang pertanahan, yang dimaksud dengan pertanahan sesuai dengan Pasal 33 pasal (3) UUD 1945 dan diterjemahkan dalam Pasal 2 UUPA dengan istilah hak menguasai tanah. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa seharusnya tidak perlu adanya keraguan serta keengganan bagi pejabat berwenang di BPN agar melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah *inkracht* (berkekuatan hukum tetap) karena secara hukum putusan pengadilan adalah bagian dari pelaksanaan fungsi eksekutif yang didasari dan dikolaborasikan dengan produk kekuasaan yudikatif (putusan pengadilan) dengan demikian perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan merupakan wujud dari pelaksanaan supremasi hukum serta dapat dikategorikan sebagai perbuatan konstitusional.

Dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara umum pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan, yakni:

- a. Panitera Pengadilan wajib menyampaikan dan memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan tentang isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan putusan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan perubahan data yang berkaitan dengan bidang tanah atau satuan rumah susun yang didaftarkan. untuk didaftarkan dalam buku tanah yang bersangkutan dan, bila memungkinkan, dalam sertifikat dan daftar lainnya.
- b. Pencatatan yang terdapat dalam pasal (1) juga bisa dilaksanakan atas dasar permintaan pihak yang memiliki kepentingan, menyerahkan kepada kepala kantor pertanahan berupa salinan penetapan ketua pengadilan atau salinan resmi putusan pengadilan yang *inkracht* (memiliki kekuatan hukum yang mengikat)
- c. Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah memperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2).

Dengan demikian diharapkan putusan tersebut dapat dilaksanakan secara sukarela oleh para pihak yang dihukum untuk melaksanakan putusan tersebut dikarenakan putusan memiliki kekuatan hukum yang tetap dan merupakan akta autentik.

Politik Hukum Terhadap Putusan Hakim Mengenai Pendaftaran Tanah Di Masa Yang Akan Datang

Menurut Theo Huijibers, tujuan kebijakan hukum bukan hanya untuk menjamin keadilan, tetapi juga untuk menciptakan kehidupan yang tenteram dengan tetap menjaga kepastian hukum.⁶ Menurut Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, lembaga peradilan mempunyai kedudukan penting dalam sistem hukum Indonesia karena menjalankan fungsi yang pada pokoknya melengkapi ketentuan hukum tertulis melalui peraturan perundang-undangan (*rechtsvorming*) dan penemuan hukum (*rechtsvinding*). Dengan kata lain, hakim dalam sistem hukum Indonesia yang pada dasarnya bersifat tertulis mempunyai fungsi membuat undang-undang atau hukum baru.⁷

Politik hukum dalam pengambilan keputusan hakim dalam tulisan ini merupakan tanda-tanda resmi yang berkaitan dengan penemuan hukum dan penciptaan hukum, yang akan berlangsung dalam perwujudan cita-cita hukum nasional, yang terjadi dalam pencarian landasan dan asas-asas yang menjadi landasan hakim dalam memeriksa, pengambilan keputusan, dan menyelesaikan masalah antara para pihak sehingga dapat mencerminkan rasa keadilan bangsa dan rakyat Indonesia.

Putusan pengadilan dapat mengikat tidak hanya untuk perkara tertentu yang diputuskannya, tetapi juga untuk perkara serupa yang dapat diputus oleh pengadilan. Suatu putusan pengadilan dapat bersifat yurisprudensi, yaitu putusan yang mengikat bagi putusan-putusan yang akan datang dalam semua perkara serupa. Namun demikian, suatu putusan dapat bersifat yurisprudensi hanya jika bukan merupakan penerapan norma umum hukum materiil yang telah ada, hanya jika pengadilan bertindak sebagai pembentuk peraturan.⁸

Kebijakan di bidang agraria diharapkan selanjutnya dapat dilaksanakan dengan langkah-langkah nyata untuk menyelesaikan permasalahan kompleks di bidang pertanahan. Penciptaan peraturan perundang-undangan teknis khusus yang akan mengatur alur dan mekanisme pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan penting dilakukan untuk menjamin adanya saling pengertian dan tanggapan terhadap putusan pengadilan terkait perkara pertanahan. Agar tidak terjadi keraguan dan perbedaan penafsiran antara kepala kantor pertanahan dengan kepala wilayah BPN. Sebab, tujuan putusan pengadilan di bidang

⁶ Ketut Dezy Ari Utami, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)" *Arena Hukum* 7, No. 2 (2014) : 292.

⁷ Mochtar Kusumaatmdja dan B. Arief Sidharta. 1999. *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung : Alumni. hlm. 99.

⁸ Hans Kelsen. 2011. *General Theory of Law and State* diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien. Bandung : Nusa Media.hlm. 7.

pertanahan memang benar-benar untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum kepada seseorang yang dianggap paling berhak.

Tidak hanya para pihak yang bersengketa tidak hanya berkewajiban melaksanakan dan menghormati putusan, karena kekuasaan kehakiman yang terkandung dalam konstitusi bersifat mengikat seluruh warga negara dan berlaku umum untuk mewujudkan supremasi hukum yang mengarah pada pemerintahan yang berdaulat. Terkait dengan perkara pertanahan, apabila putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka sebagai negara yang menjunjung tinggi supremasi hukum, hendaknya putusan tersebut dihormati dan dipatuhi oleh BPN sebagai lembaga yang disertai fungsi eksekutif di bidang pertanahan.

Sudut pandang konstitusi menilai bahwa tidak boleh ada keragu-raguan dan keraguan para pejabat yang berwenang di BPN untuk melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena sahnya pelaksanaan putusan pengadilan dalam hal ini pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan merupakan bagian dari pelaksanaan fungsi eksekutif yang dilandasi dan bekerjasama dengan produk kekuasaan yudikatif (putusan pengadilan) sehingga tindakan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan merupakan perwujudan supremasi hukum serta dapat dikategorikan tindakan konstitusional.

Dilihat dari isi Putusan Nomor 799/Pdt.G/2020/PN.Sby tersebut dapat menjadi acuan atau pembelajaran dalam proses balik nama apabila ahli waris penjual tidak diketahui lagi keberadaannya, sedangkan pihak pembeli ingin melakukan proses balik nama tanah yang telah ia kuasai melalui jual beli sebelumnya. Selain itu perlunya menambahkan aturan terhadap proses balik nama dalam hal jika ahli waris atau penjual tidak diketahui lagi keberadaannya maka dapat mengajukan penetapan kepemilikan melalui putusan pengadilan. Namun hal tersebut tentulah harus dibuktikan dengan bukti yang sah.

KESIMPULAN

Pertimbangan dan putusan hakim menurut penulis sudah tepat karena : *Pertama*, Perbuatan hukum tersebut telah memenuhi syarat yakni terang, tunai dan riil sesuai dengan ketentuan UUPA. *Kedua*, Absah secara materil dengan ditemukannya 2 (dua) dokumen yang telah dimiliki oleh pihak Pembeli atau Penggugat yakni SHM dan kwitansi pembayaran. *Ketiga*, Tergugat (ahli waris) tidak dapat dihadirkan dalam persidangan, karena sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, *Keempat*, Tidak ditemukannya keberatan atau perlawanan dari pihak manapun.

Kedudukan putusan hakim tersebut adalah akta autentik yang bersifat publik. Bersifat publik karena putusan tersebut harus dijalankan oleh pihak penggugat, tergugat maupun turut tergugat yakni BPN. Putusan Pengadilan Negeri Kota Surabaya yang tertuang dalam bentuk tertulis tersebut dapat digunakan untuk alat bukti bagi para pihak yang berperkara, baik dalam pelaksanaan upaya hukum seperti kasasi, banding, peninjauan kembali maupun dalam pelaksanaannya. Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 yang mengatur bahwa BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.

Putusan Nomor 799/Pdt.G/2020/PN.Sby tersebut dapat menjadi acuan atau pembelajaran bagi Pengadilan untuk memutus perkara yang serupa atau dalam kata lain putusan tersebut dapat menjadi Yurisprudensi bagi hakim dalam memutus perkara yang sama.

DAFTAR PUSTAKA

- Angreni, et all., 2018. **“Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”**, *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana* 6 (9)
- Boedi Harsono. 2007. ***Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya***. Jakarta: Djambatan. hlm. 478.
- Hans Kelsen. 2011. ***General Theory of Law and State diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien***. Bandung : Nusa Media
- Ketut Dezy Ari Utami, **“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)”** *Arena Hukum* 7 (2)
- Machdum Satria, Firman Mutaqo dan Iza Rumesten. 2022. **“Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Proses Persidangan Perkara Perdata,”** *Lex Lata* 4(1).
- Mochtar Kusumaatmdja dan B. Arief Sidharta. 1999. ***Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum***. Bandung : Alumni
- Soekanto dan Sri Mamudji. 2003. ***Penelitian Hukum Normatif***. Jakarta : PT. Raja rafindo Persada.
- Wantjik Saleh. 1982. ***Hak Anda Atas Tanah***. Jakarta: Ghalia,