

## **Studi Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/Pn Ngb Tentang Gugatan Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Ade Tamarin Tambunan  
[adetamarintambunan@gmail.com](mailto:adetamarintambunan@gmail.com)

Pahlefi  
[pahlefi@unja.ac.id](mailto:pahlefi@unja.ac.id)

### **Fakultas Hukum Universitas Jambi**

#### **Abstract**

*This study aims to analyze the basis of the judge's consideration and its implications for legal certainty in Decision Number 26/Pdt.G/2022/PN NGB regarding land ownership disputes that have not been reversed. The research method used is normative juridical by collecting primary, secondary, and tertiary legal materials. The results of the study show that the basis of the judge's consideration has juridical weaknesses because it ignores Articles 1320 and 1472 of the Civil Code, which states that the sale and purchase of land should be void if the object does not belong to the seller. In addition, Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997 which requires a Deed of Sale and Purchase from PPAT and Article 64 of Government Regulation No. 18 of 2021 concerning an objection period of 5 years are also not considered. Sociologically, this decision provides temporary legal certainty for the Plaintiff, but still risks causing new disputes. Philosophically, this decision prioritizes formal legal certainty over substantive justice. In conclusion, a process of changing the name and the Deed of Sale and Purchase at PPAT is needed to ensure stronger legal certainty.*

**Keywords:** Land Ownership; Judge's Decision; Legal Certainty

#### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim dan implikasinya terhadap kepastian hukum dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN NGB terkait sengketa kepemilikan tanah yang belum dibalik nama. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dasar pertimbangan hakim memiliki kelemahan yuridis karena mengabaikan Pasal 1320 dan 1472 KUHPerdata, yang menyatakan jual beli tanah seharusnya batal jika objeknya bukan milik penjual. Selain itu, Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang mewajibkan Akta Jual Beli dari PPAT dan Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021 tentang waktu keberatan 5 tahun juga tidak dipertimbangkan. Secara sosiologis, putusan ini memberi kepastian hukum sementara bagi Penggugat, namun masih berisiko menimbulkan sengketa baru. Secara filosofis, putusan ini lebih mengutamakan kepastian hukum formal daripada keadilan substantif. Kesimpulannya, diperlukan proses balik nama dan Akta Jual Beli di PPAT untuk memastikan kepastian hukum yang lebih kuat.

**Kata kunci:** Kepemilikan Tanah; Putusan Hakim; Kepastian Hukum

## A. Pendahuluan

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, maupun sebagai aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Oleh karena itu, kepemilikan dan pengelolaan tanah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.<sup>1</sup> Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai hak atas tanah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 yang menjadi dasar bagi berbagai ketentuan mengenai jenis-jenis hak, proses pendaftaran, hingga peralihan hak atas tanah.<sup>2</sup>

Hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah. Hak-hak ini mencakup hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.<sup>3</sup> Setiap hak memiliki karakteristik dan aturan tersendiri, namun semuanya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak. Salah satu hak yang terkuat dan terpenuh adalah hak milik, yaitu hak turun-temurun yang dapat dialihkan dan diwariskan.<sup>4</sup> Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan tidak memiliki batas waktu tertentu. Hak milik memberikan kewenangan penuh kepada pemilik untuk memanfaatkan tanahnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>5</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum, Pasal 19 UUPA mewajibkan pendaftaran tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses pendaftaran ini mencakup pengukuran, pemetaan, pembuatan surat tanda bukti hak, dan pencatatan dalam buku tanah. Pendaftaran ini bertujuan untuk menghindari sengketa dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Salah satu hasil dari proses ini adalah sertifikat tanah yang merupakan bukti sah kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN. Sertifikat ini berisi informasi mengenai pemilik, jenis hak, luas tanah, serta batas-batasnya. Sebagai

---

<sup>1</sup> Rosmidah, Fitria Yuseva, Indriya Fahtni, "Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kota Jambi" 4 (2023): 273–85.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2015).

<sup>3</sup> Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Pertama (Bandar Lampung: universitas lampung, 2000).

<sup>4</sup> Rosmidah dan Rifda Marsall Aqila, "Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin," *Jurnal Manajemen Dan Bisnis* 4, no. 3 (2023): 382.

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta Timur: Kencana, 2010).

dokumen resmi, sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan hukum.<sup>6</sup>

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui jual beli, hibah, pewarisan, atau cara lain yang sah menurut hukum.<sup>7</sup> Agar peralihan hak memiliki kepastian hukum, proses ini harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB).<sup>8</sup> Dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah lebih menegaskan peran PPAT dalam melakukan perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yaitu dengan membuat akta jual beli sebagai alat pembuktian. Setelah itu, diperlukan proses balik nama sertifikat di BPN untuk mencatat perubahan pemilik. Jual beli tanah adalah salah satu bentuk peralihan hak yang paling umum terjadi. Agar sah menurut hukum, jual beli tanah harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Selain itu, proses jual beli harus dibuat dalam bentuk AJB yang ditandatangani di hadapan PPAT.<sup>9</sup>

Proses balik nama dilakukan untuk mencatat perubahan pemilik pada sertifikat tanah setelah adanya peralihan hak. Proses ini membutuhkan dokumen seperti AJB, bukti pembayaran pajak, dan sertifikat asli. Tanpa balik nama, pemilik baru tidak memiliki kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya.<sup>10</sup>

Dalam Putusan No. 26/Pdt.G/2022/Pn Ngb, terjadi sengketa mengenai peralihan hak atas tanah. Dalam kasus ini, Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat hanya dengan bukti kwitansi sebagai tanda pembayaran tanpa disertai Akta Jual Beli (AJB) dan proses balik nama. Setelah pembayaran, Penggugat kesulitan menemukan Tergugat untuk menyelesaikan proses AJB dan balik nama. Sementara itu, sertifikat tanah masih terdaftar atas nama pihak lain yang tidak diketahui. Karena merasa dirugikan, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah tersebut.

---

<sup>6</sup> Ghazahra Vesti Rana, "Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai (Studi Kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/Pn Jkt.Brt)," *Jatiswara* Vol. 36, no. 3 (2021): 262-71.

<sup>7</sup> Leny Kurniawati, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah" 2 (2019): 1-18.

<sup>8</sup> Amri Panahatan Sihotang, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi," *Jurnal Usm Law Review* 6, no. 3 (2023): 1210, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.

<sup>9</sup> Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997" 11, No. 1 (N.D.): 92-105.

<sup>10</sup> Areini Airin Mokoagow, "Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960" V, No. 4 (N.D.): 19-26.

Pengadilan mengabulkan gugatan Penggugat dengan beberapa pertimbangan. Pertama, Penggugat dapat menunjukkan kwitansi pembayaran dan menghadirkan saksi yang mengetahui transaksi. Kedua, Tergugat tidak hadir dalam persidangan sehingga hakim memutuskan secara verstek. Ketiga, hakim mempertimbangkan asas itikad baik karena Penggugat telah berusaha menyelesaikan proses secara resmi namun terhambat oleh tindakan Tergugat.

Pengadilan memutuskan untuk mengakui hak Penggugat atas tanah dan memerintahkan BPN untuk melakukan balik nama sertifikat atas nama Penggugat. Putusan ini menegaskan pentingnya mengikuti prosedur resmi dalam peralihan hak atas tanah dan peran sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum. Kasus ini juga menggarisbawahi bahwa prosedur resmi seperti AJB dan balik nama bukan hanya formalitas, tetapi syarat mutlak untuk memastikan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah. Tanpa mengikuti prosedur ini, transaksi berisiko menimbulkan sengketa yang berkepanjangan.

Kebaruan dalam penelitian ini terletak pada analisis terhadap konflik norma antara KUHPerdata dan peraturan pertanahan, Penelitian sebelumnya umumnya hanya berfokus pada syarat sah peralihan hak dan pendaftaran tanah tanpa mempertimbangkan peluang adanya gugatan balik dari pihak lain sesuai ketentuan tersebut. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baru dalam memahami permasalahan kepastian hukum terkait peralihan hak atas tanah yang belum dibalik nama. Pentingnya penelitian ini terletak pada upaya untuk mengevaluasi secara kritis dasar pertimbangan hakim dalam putusan tersebut serta dampaknya terhadap kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Dengan menganalisis konflik norma antara KUHPerdata dan peraturan pertanahan, penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi yang lebih komprehensif bagi penegakan hukum pertanahan di Indonesia.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif untuk menganalisis peraturan perundang-undangan dan prinsip hukum terkait sengketa kepemilikan tanah yang belum dibalik nama. Metode ini bertujuan untuk mengevaluasi dasar pertimbangan hakim dan implikasinya terhadap kepastian hukum. Data yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, sementara bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur, jurnal, dan pendapat para ahli hukum yang relevan. Adapun bahan hukum tersier digunakan untuk memperjelas konsep hukum yang dianalisis.

Pendekatan yang dipakai adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis ketentuan hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah, sedangkan

pendekatan kasus dilakukan dengan menganalisis Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN NGB sebagai objek utama penelitian. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan menguraikan peraturan yang berlaku dan mengaitkannya dengan fakta-fakta dalam kasus. Metode ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai dasar pertimbangan hakim serta dampaknya terhadap kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.<sup>11</sup>

## **B. Pembahasan**

### **1. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menetapkan Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Belum Balik Nama Dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN NGB**

Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN NGB melibatkan sengketa kepemilikan tanah seluas 2.500 m<sup>2</sup>. Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I pada tahun 2011, namun sertifikat masih atas nama Tergugat II. Transaksi ini dilakukan tanpa Akta Jual Beli (AJB) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang seharusnya menjadi syarat formal peralihan hak. Tanah tersebut telah dikuasai secara fisik oleh Penggugat yang juga rutin membayar pajak. Namun, keberadaan Tergugat II tidak diketahui lebih dari sepuluh tahun, sehingga proses balik nama sertifikat tidak dapat dilakukan. Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

Secara yuridis, hakim merujuk pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ketiadaan akta ini seharusnya membuat transaksi jual beli tidak sah secara administratif. Namun, karena keberadaan Tergugat II tidak diketahui, hakim merujuk pada Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat yang telah berusia lebih dari lima tahun dan tidak digugat oleh pihak lain dianggap sebagai alat bukti yang kuat, kecuali terbukti sebaliknya di pengadilan.

Selain itu, hakim mempertimbangkan yurisprudensi Mahkamah Agung yang telah menjadi preseden dalam kasus serupa, seperti Putusan No. 858 K/SIP/1971 yang menyatakan bahwa jual beli tanah dapat dianggap sah meskipun tanpa akta PPAT jika penjual dan pembeli saling mengenal serta harga pembelian wajar. Hakim juga mengacu pada Putusan No. 126 K/SIP/1976 yang menegaskan bahwa sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta PPAT karena akta hanya merupakan alat bukti. Selain itu, dalam Putusan No. 407/K/SIP/1974, hakim menganggap kuitansi sebagai bukti sah transaksi.

---

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Revisi (Jakarta: Kencana, 2016).

Hakim juga mengacu pada SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menekankan bahwa pembeli beritikad baik harus berhati-hati dalam meneliti status tanah yang diperjualbelikan. Keterangan saksi turut diperhitungkan untuk memperkuat legalitas transaksi, di mana saksi menyatakan bahwa tanah tersebut telah lama dikuasai oleh Penggugat tanpa ada pihak lain yang menggugat. Secara sosiologis, hakim mempertimbangkan bahwa tanah telah dikuasai oleh Penggugat sejak 2011 tanpa ada keberatan dari masyarakat sekitar. Penggugat juga rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut. Penguasaan fisik yang diakui secara sosial ini dianggap sebagai dasar kuat untuk mengesahkan kepemilikan tanah oleh Penggugat. Fakta bahwa masyarakat sekitar tidak pernah memperlakukan kepemilikan tanah tersebut menunjukkan adanya pengakuan sosial atas hak Penggugat.

Secara filosofis, hakim mempertimbangkan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 yang menjamin setiap warga negara berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Penggugat mengajukan gugatan bukan hanya untuk kepentingan pribadinya, tetapi juga untuk mendapatkan pengakuan hukum atas tanah yang telah dikuasainya secara sah. Hakim juga menimbang asas kemanfaatan dan kepastian hukum untuk memberikan solusi terhadap kebuntuan administratif akibat ketidakhadiran Tergugat II.

Adapun analisis dari penulis terhadap pertimbangan hakim tersebut diatas adalah; secara yuridis, putusan ini memiliki kelemahan karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mensyaratkan adanya objek tertentu yang sah milik penjual sebagai syarat sahnya perjanjian. Ketiadaan akta PPAT juga melanggar Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang mengharuskan adanya akta dari PPAT untuk peralihan hak atas tanah. Selain itu, Pasal 1472 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli barang milik orang lain adalah batal demi hukum. Dengan tanah yang masih atas nama Tergugat II, seharusnya perjanjian jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Putusan hakim yang mengabaikan hal ini menunjukkan adanya kelemahan yuridis yang berpotensi menimbulkan sengketa di masa depan. Terlebih lagi, keberadaan sertifikat atas nama Tergugat II memperkuat posisi hukum ahli waris yang dapat menggugat keabsahan jual beli tersebut. Hakim juga mengabaikan Pasal 1338 KUHPerdara yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Tanpa terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, transaksi tersebut seharusnya tidak mengikat secara hukum. Kelemahan ini bisa dimanfaatkan oleh ahli waris Tergugat II untuk menggugat keabsahan peralihan hak tersebut.

Secara Dari sisi sosiologis, putusan ini memberikan perlindungan hukum sementara bagi Penggugat karena diakui oleh masyarakat sekitar dan tidak ada pihak yang mengklaim selama lebih dari sepuluh tahun. Namun, keputusan ini bisa menjadi preseden buruk yang mengabaikan prosedur formal dalam jual beli tanah. Jika praktik ini terus berlanjut, bukan tidak mungkin akan muncul banyak kasus serupa yang memanfaatkan celah administrasi untuk mengesahkan peralihan hak secara sepihak. Selain itu, masyarakat dapat kehilangan kepercayaan terhadap prosedur resmi pendaftaran tanah jika jual beli tanpa akta PPAT terus dianggap sah.

Secara filosofis, putusan ini lebih mengutamakan kepastian hukum formal daripada keadilan substantif. Asas kehati-hatian seharusnya lebih diperhatikan oleh hakim, terutama mengingat potensi sengketa baru dari ahli waris yang dapat muncul dalam jangka waktu 5 tahun sesuai Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021. Pengabaian terhadap asas itikad baik juga memperlemah keadilan substantif dalam kasus ini. Ketiadaan Akta PPAT dalam transaksi ini menunjukkan bahwa proses peralihan hak belum memenuhi syarat administratif, yang berpotensi menyebabkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menolak pendaftaran balik nama. Hal ini semakin memperkuat argumen bahwa putusan ini tidak memberikan kepastian hukum yang menyeluruh. Jika ahli waris Tergugat II mengajukan gugatan dalam waktu yang diperbolehkan, kepastian hukum bagi Penggugat akan kembali dipertanyakan.

Dengan demikian, dasar pertimbangan hakim dalam perkara ini masih menyisakan celah yuridis, sosiologis, dan filosofis yang perlu dikaji lebih mendalam. Penyelesaian yang lebih komprehensif dibutuhkan untuk menjamin kepastian hukum yang utuh bagi semua pihak yang berkepentingan.

## **2. Kepastian Hukum Apabila Belum Dilakukannya Balik Nama Sertifikat Dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN NGB**

Putusan dalam perkara ini memiliki dampak yang cukup signifikan terhadap kepastian hukum dalam kasus kepemilikan tanah yang belum balik nama. Meskipun hakim telah menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I sah, masih ada permasalahan mengenai kepastian hukum akibat belum dilakukannya proses balik nama sertifikat. Secara normatif, putusan ini memberikan kepastian hukum bagi Penggugat dalam konteks penyelesaian sengketa untuk melanjutkan proses balik nama sertifikat di BPN, tetapi masih menyisakan ketidakpastian dalam aspek administratif, ada beberapa implikasi yang perlu diperhatikan.

Pertama, implikasi terhadap BPN. Meskipun ada putusan pengadilan, BPN bisa saja menunda bahkan menolak proses balik nama jika terdapat keberatan dari pihak yang mengaku sebagai ahli waris atau pihak ketiga lainnya. Dalam praktiknya, BPN sering kali

melakukan pengecekan ulang terhadap status hukum tanah sebelum melakukan balik nama. Kedua, dari aspek sosiologis, putusan ini memberikan kepastian hukum bagi Penggugat yang telah menguasai tanah secara fisik selama lebih dari sepuluh tahun. Masyarakat sekitar juga mengakui kepemilikan Penggugat dan tidak ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut selama ini. Hal ini mencerminkan bahwa putusan hakim didasarkan pada fakta sosial yang berkembang dalam masyarakat. Namun, putusan ini juga bisa menjadi preseden bagi transaksi jual beli tanah tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang seharusnya menjadi syarat sah dalam peralihan hak atas tanah.

Jika praktik ini terus berlanjut, maka akan ada risiko meningkatnya kasus sengketa tanah di masa depan. Hakim dalam putusan ini juga tidak mempertimbangkan secara mendalam dampak sosial yang mungkin timbul jika ada pihak yang merasa dirugikan di kemudian hari. Jika ahli waris dari Tergugat II tiba-tiba muncul dan menggugat balik kepemilikan tanah, maka dapat terjadi konflik baru di masyarakat. Situasi ini bisa menyebabkan ketidakpastian hukum yang lebih panjang dan berpotensi menimbulkan perpecahan sosial antara keluarga ahli waris dan pihak yang telah menguasai tanah selama bertahun-tahun.

Ketiga, dari aspek filosofis, putusan ini seharusnya bisa memberikan keadilan substantif dengan memastikan bahwa semua pihak yang memiliki potensi hak terhadap tanah tersebut diberikan kesempatan untuk menyatakan klaimnya. Oleh karena itu, seharusnya hakim mempertimbangkan penerapan asas kehati-hatian yang lebih ketat sebelum memutuskan perkara. Selain itu, implikasi bagi kepastian hukum juga terlihat dari potensi sengketa yang muncul jika ada pihak yang tidak puas dengan putusan ini.

Dalam hal ini, penting untuk mempertimbangkan apakah putusan ini cukup untuk menjadi dasar balik nama sertifikat di BPN. Jika BPN menolak, kemungkinan besar alasannya adalah tidak adanya akta jual beli dari PPAT, yang dalam hukum pertanahan masih dianggap sebagai dokumen utama dalam peralihan hak. Oleh karena itu, salah satu solusi yang dapat dilakukan oleh Penggugat adalah mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan, agar pengadilan secara resmi memerintahkan BPN untuk melakukan balik nama.

Dengan demikian, meskipun putusan ini memberikan kepastian hukum dalam sengketa antara Penggugat dan Tergugat I, masih ada ketidakpastian administratif terkait implementasi putusan ini oleh BPN. Tanah yang belum dibalik nama juga tidak dapat dijual kembali dengan mudah karena secara administratif masih atas nama pemilik lama. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pihak lain yang ingin membeli tanah tersebut di kemudian hari. Selain itu, jika tanah tidak segera dibalik nama, maka bisa terjadi

permasalahan terkait pajak dan administrasi pertanahan lainnya yang dapat menghambat hak-hak kepemilikan atas tanah.

Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN NGB memberikan kepastian hukum bagi Penggugat dalam hal status kepemilikan tanah berdasarkan transaksi yang telah dilakukan, tetapi masih meninggalkan persoalan kepastian hukum dalam aspek pendaftaran tanah. Hal ini terjadi karena adanya konflik norma antara KUHPerdara dan peraturan pertanahan yang menyebabkan status kepemilikan tanah menjadi tidak sepenuhnya jelas di mata hukum.

Meskipun putusan ini menyelesaikan sengketa antara para pihak yang terlibat, dalam jangka panjang, kepastian hukum baru benar-benar terjamin jika proses balik nama sertifikat segera dilakukan. Tanpa balik nama, hak kepemilikan atas tanah tetap berisiko untuk digugat oleh pihak lain, dan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan juga bisa menjadi sulit dilakukan. Oleh karena itu, agar putusan ini benar-benar memberikan kepastian hukum yang utuh, Penggugat perlu mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan agar BPN memiliki dasar hukum yang lebih kuat dalam melakukan balik nama.

Dengan langkah ini, kepastian hukum bagi Penggugat tidak hanya bersifat yuridis tetapi juga dapat diterapkan secara administratif. Secara keseluruhan, meskipun putusan ini memberikan solusi bagi Penggugat, masih ada beberapa celah hukum yang perlu diperhatikan untuk mencegah timbulnya sengketa baru di masa depan.

### **C. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap Putusan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN NGB, dapat disimpulkan bahwa dasar pertimbangan hakim masih memiliki beberapa kelemahan dari segi yuridis, sosiologis, dan filosofis. Secara yuridis, putusan ini bertentangan dengan Pasal 1320 dan Pasal 1472 KUHPerdara karena Tergugat I bukan pemilik sah tanah yang dijual. Selain itu, Penggugat tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik karena tidak melakukan pemeriksaan yang teliti terhadap status tanah dan tidak melibatkan Akta PPAT dalam transaksi. Secara sosiologis, putusan ini memang memberikan kepastian hukum sementara bagi Penggugat, namun berisiko menjadi preseden buruk bagi masyarakat yang dapat mengabaikan prosedur jual beli tanah yang sah. Secara filosofis, hakim lebih mengutamakan kepastian hukum dibandingkan keadilan substantif tanpa mempertimbangkan hak-hak ahli waris Tergugat II yang mungkin muncul di kemudian hari. Oleh karena itu, seharusnya hakim lebih berhati-hati dalam memutus perkara ini agar tidak merugikan pihak lain.

Untuk mengatasi masalah ini, masyarakat perlu lebih memahami pentingnya prosedur balik nama sertifikat setelah transaksi jual beli tanah agar menghindari sengketa hukum di

kemudian hari. Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga perlu memperketat pengawasan serta menerapkan sanksi tegas bagi jual beli tanah yang tidak sesuai aturan, terutama yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli dari PPAT. Langkah ini penting untuk mencegah terulangnya kasus peralihan hak atas tanah yang belum dibalik nama dan memastikan kepastian hukum yang lebih utuh bagi masyarakat.

## **Daftar Pustaka**

### **Artikel/Buku/Laporan**

- Areini Airin Mokoagow. "Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960" V, No. 4 (N.D.): 19–26.
- Leny Kurniawati. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah" 2 (2019): 1–18.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Revisi. Jakarta: Kencana, 2016.
- Rana, Ghazahra Vesti. "Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai (Studi Kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/Pn Jkt.Brt)." *Jatiswara* Vol. 36, no. 3 (2021): 262–71.
- Rosmidah, Indriya Fahtni, Fitria Yuseva. "Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kota Jambi" 4 (2023): 273–85.
- Rosmidah dan Rifda Marsall Aqila. "Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin." *Jurnal Manajemen Dan Bisnis* 4, no. 3 (2023): 382.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta Timur: Kencana, 2010.
- . *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Saranaung, Fredrik Mayore. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997" 11, No. 1 (N.D.): 92–105.
- Sayekti, Sri. *Hukum Agraria Nasional*. Pertama. Bandar Lampung: universitas lampung, 2000.
- Sihotang, Amri Panahatan. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi." *Jurnal Usm Law Review* 6, no. 3 (2023): 1210. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.

### **Peraturan dan Putusan Hukum**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016

Putusan Nomor 26/PDT.G/2022/PN Nanga Bulik

Putusan Mahkamah Agung No. 858 K/SIP/1971 tanggal 27 Oktober 1971

Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/SIP/1976 tanggal 4 April 1978

Putusan Mahkamah Agung No. 407/K/SIP/1974 tanggal 14 Januari 1976