



**PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT DALAM JUAL BELI TANAH MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
BULUKUMBA NOMOR 26/Pdt.G/2019/PN Blk)**

David Oberlin Nugraha Saragih

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: doberlinn@gmail.com)

Gunawan Djajaputra

(Corresponding Author)

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: gunawandjayaputra@gmail.com)

Abstract

Owning land, whether it's for residence or for business is a basic need. The validity as a land owner is proven by a certificate of ownership in the name of the owner. Land ownership can come from inheritance or purchase transactions. Purchase transactions should be carried out before a Notary/Land Deed Official in order to obtain a Sale and Purchase Deed. On the basis of the deed, the buyer can transfer the name of the land to the local Land Office in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 Article 37 which requires land registration. In purchase transactions, people often only go through private transactions so that the Sale and Purchase Deed is not obtained. This becomes a problem if the location of the seller or his heirs are not known so that the buyer cannot change the name of the certificate of ownership. To overcome this problem, there is a way that can be made, to file a lawsuit at the local District Court by attaching strong evidence and two witnesses. In the Bulukumba District Court Decision Number 26/Pdt.G/2019/PN Blk., the Panel of Judges granted the lawsuit with legal considerations, by examining all valid evidence, two witnesses who really knew the purchase transaction, conducting a local examination, and based on the laws and regulations. Based on the Court's Decision which grants the claim, the plaintiff can transfer the name of the certificate of ownership. This research uses normative and descriptive research.

Keywords: Certificate of Ownership, Payment Receipt, Sentence

Abstrak

Memiliki tanah, apakah itu untuk tempat tinggal atau untuk tempat usaha adalah suatu kebutuhan pokok. Sah tidaknya seseorang sebagai pemilik tanah dibuktikan dengan sertipikat hak milik atas nama si pemilik. Kepemilikan tanah bisa berasal dari warisan ataupun transaksi jual beli. Dalam transaksi jual beli seharusnya dilakukan dihadapan Notaris/PPAT supaya diperoleh Akta Jual Beli Tanah, dengan dasar akta tersebut maka pembeli dapat melakukan balik nama tanah tersebut ke Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 yang mengharuskan untuk mengadakan pendaftaran tanah. Dalam transaksi jual beli, sering kali masyarakat hanya melalui transaksi di bawah tangan sehingga tidak diperoleh Akta Jual Beli. Hal ini menjadi masalah bila si penjual atau ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya sehingga pembeli tidak dapat melakukan balik nama atas sertipikat hak milik tersebut. Untuk mengatasi masalah tersebut, ada cara yang bisa ditempuh yaitu mengajukan gugatan ke Kantor Pengadilan Negeri setempat dengan menyertakan bukti-bukti yang kuat dan dua orang saksi. Dalam Putusan Pengadilan Negeri



Bulukumba No. 26/Pdt.G/2019/PN Blk., Majelis Hakim mengabulkan gugatan dengan pertimbangan hukum yaitu memeriksa semua bukti-bukti yang sah, dua orang saksi yang benar-benar mengetahui transaksi jual beli tersebut, mengadakan pemeriksaan setempat, dan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dengan dasar Putusan Pengadilan yang mengabulkan gugatan tersebut maka Penggugat dapat melakukan balik nama atas sertipikat hak milik. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif dan deskriptif.

Kata Kunci: Sertipikat Hak Milik, Kwitansi Pembayaran, Putusan Pengadilan.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu unsur yang penting terhadap kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat berpijak bagi seluruh makhluk hidup di bumi. Tanpa adanya tanah maka manusia akan sulit untuk membangun tempat tinggal, dan tumbuhan akan sulit untuk bertumbuh.

Bagi masyarakat perkotaan yang pekerjaannya bukan di bidang pertanian pun membutuhkan tanah guna membangun tempat tinggal, tempat usaha, ataupun berbagai keperluan lainnya. Dengan banyaknya manusia yang membutuhkan tanah membuat tanah menjadi salah satu aset berharga bagi pemiliknya. Tanah karena begitu berharga tidak jarang menimbulkan permasalahan. Baik permasalahan administratif maupun permasalahan pada kondisi tanahnya itu sendiri.

Terbatasnya ketersediaan lahan tidak lepas dari pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, terutama di perkotaan. Hal ini mengakibatkan penyediaan ruang atau lahan di perkotaan tidak dapat mengimbangi terhadap kebutuhan berbagai kepentingan pembangunan. Oleh karena itu, tanah di perkotaan menjadi sangat mahal hingga menimbulkan munculnya manipulasi serta spekulasi oleh pihak-pihak yang tak bertanggung jawab.¹⁾

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum.²⁾

¹⁾ Ni Nyoman Adi Astiti, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, Vol.2 No. 1 Tahun 2017, hal. 1-2.

²⁾ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), Cetakan ke-6, hal. 2.



Guna mengatur serta meminimalisir timbulnya permasalahan tanah yang kerap terjadi di masyarakat akhirnya negara Indonesia membuat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai Hukum Tanah Nasional.

Undang-Undang Pokok Agraria memiliki beberapa peraturan pelaksana seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah yang menjadi tolok ukur dalam mempertimbangkan permasalahan ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setelah mengetahui aturan yang diperlukan untuk menganalisis kasus ini, selanjutnya adalah membahas kasus yang diangkat. Dimulai dari kronologinya.

Pada kasus yang peneliti angkat kali ini merupakan kasus dari Pengadilan Negeri Bulukumba. Kasus ini merupakan kasus sengketa pendaftaran tanah atau upaya balik nama, yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba. Tanah ini memiliki luas 84m². Tanah ini batas-batasnya yaitu di Utara berbatasan dengan jalan, di Timur berbatasan dengan jalanan, di Selatan berbatasan dengan tanah kavling lelaki Bahtiar, dan di Barat berbatasan dengan tanah kavling lelaki Abdul Rasyid.³⁾ Terdapat dua pihak yang berseteru. Penggugat bernama Andi Sufyani dan Tergugat bernama Muhammad Sabri Yusran.⁴⁾ Guna memperkuat dalil-dalil gugatannya maka Penggugat telah menyertakan 3 (tiga) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi. 3 bukti suratnya yaitu Sertipikat Hak Milik bernomor 227/2006, Kwitansi Pembayaran tanggal 23 Agustus 2009, dan Surat Keterangan Kematian bernomor 020.5/13/III/2019.⁵⁾ Lalu untuk saksi dari Penggugat, yang pertama

³⁾ Indonesia, *Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk*, (Bulukumba: Pengadilan Negeri Bulukumba, 2020), hal. 2.

⁴⁾ *Ibid*, hal. 1.

⁵⁾ *Ibid*, hal. 4.



bernama Haeruddin Madjid dan yang kedua bernama Andi Syaifah Hardianti Mulyadi.⁶⁾

Masalah utama dari kasus ini adalah Penggugat tidak dapat melakukan balik nama pada Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 227/2006 yang telah dia beli dari istri Tergugat yang bernama Sunarti Firdaus. Istri Tergugat merupakan pemilik secara sah tanah tersebut. Hal ini menjadi masalah karena setelah terjadi transaksi jual-beli tanah ini yaitu tanggal 23 Agustus 2009, lalu pada bulan Juli tahun 2013 istri Tergugat atau Sunarti Firdaus meninggal dunia. Pasangan suami-istri ini tidak memiliki anak, sehingga saat Sunarti Firdaus (istri Tergugat) meninggal dunia maka tanah tersebut diwariskan kepada sang suami yaitu Muhammad Sabri Yusran (Tergugat). Penggugat belum sempat melakukan balik nama. Untuk dapat melakukan balik nama dibutuhkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk, fotokopi Kartu Keluarga, fotokopi Akta Nikah, dan bukti lunas pembayaran PPh dari Tergugat. Sedangkan Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya. Hal ini membuat Penggugat geram karena Penggugat telah membeli tanah tersebut, dan telah membayarkan uang sebesar Rp 10.000.000 kepada istri Tergugat ketika beliau masih hidup. Namun menurut keterangan salah satu saksi yaitu Haeruddin Madjid, beliau mengungkapkan bahwa kegiatan jual-beli tanah tersebut tidak disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dapat dipastikan tidak ada Akta Jual Beli (AJB) disana. Selain itu kedua saksi yaitu Haeruddin Madjid dan Andi Syaifah Hardianti Mulyadi juga menyampaikan bahwa dalam kegiatan jual-beli tersebut ada terdapat kuitansi pembelian tanah.

Setelah mengerti akan detail dari kasus ini, selanjutnya adalah menguraikan putusannya. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bulukumba menetapkan 6 (enam) poin putusan yaitu, yang pertama menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan, tetapi Tergugat tidak hadir, yang kedua mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *Verstek*, yang ketiga menyatakan sah dan berdasar hukum jual beli antara Andi Sufyani dengan (almarhumah) Sunarti Firdaus atas sebidang tanah perumahan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/2006 seluas 84m² atas nama Sunarti Firdaus

⁶⁾ *Ibid*, hal. 5-6.



yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba, yang keempat menyatakan bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia pada sekitar bulan Juli tahun 2013, yang kelima menyatakan bahwa Andi Sufyani dapat melakukan perubahan nama atas objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/2006 seluas 84m² atas nama Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulukumba, dan keenam menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 2.931.000,00 (dua juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah).⁷⁾

Dari keenam putusan di atas, peneliti sangat tertarik dengan putusan kelima karena pada putusan tersebut menyebabkan Penggugat bisa menyelesaikan permasalahan utamanya. Dengan adanya putusan tersebut artinya suatu putusan pengadilan dapat mengintervensi suatu aturan, yang kalau dilihat dari kasus ini adalah aturan Badan Pertanahan Nasional mengenai syarat melakukan balik nama tanah. Hal ini menjadi latar belakang peneliti dalam meneliti kasus ini dengan judul, “Balik Nama Sertifikat Tanah Dalam Proses Jual Beli Dimana Penjualnya Sudah Meninggal dan Ahli Waris Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk).”

B. Permasalahan

Dalam kasus pada putusan Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk penggugat tidak dapat melakukan balik nama pada Sertifikat Hak Milik dengan nomor 227/2006 yang telah dibeli dari istri tergugat yang telah meninggal dunia dan tergugat tidak diketahui keberadaannya. Dari permasalahan diatas maka yang menjadi permasalahan adalah:

1. Bagaimana proses balik nama dalam sertifikat dalam jual beli tanah, yang penjualnya telah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya?
2. Apakah putusan Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk untuk balik nama tersebut?

C. Metode Penelitian

⁷⁾ *Ibid.*, hal. 15.



Metodologi penelitian meliputi uraian tentang sifat penelitian, metode yang digunakan dalam penelitian, alat pengumpulan data yang digunakan, dan jenis data yang dikumpulkan.⁸⁾

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum normatif atau kepustakaan menjadi metode yang dipakai peneliti dalam penelitian hukum ini. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah dokumen kepustakaan atau data sekunder.⁹⁾

2. Sifat Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum yaitu pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*).¹⁰⁾

Pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus dan pendekatan undang-undang.

3. Jenis Data

a. Data primer, yaitu:¹¹⁾

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

b. Data sekunder, contohnya buku ilmu hukum, kamus hukum, jurnal hukum, dan pandangan para ahli hukum.

c. Data non hukum, contohnya bersumber dari internet, jurnal non hukum dan penelitian non hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

⁸⁾ Universitas Tarumanagara, *Peraturan Dekan No. 23-PD/FH-UNTAR/III/2014 tentang Skripsi*, Lampiran 3.

⁹⁾ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011), Cetakan ke-13, hal. 13.

¹⁰⁾ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2021), Cetakan ke-15 Edisi Revisi, hal. 133.

¹¹⁾ *Ibid*, hal. 181.



Teknik Pengumpulan Data yang Peneliti gunakan adalah dengan studi Pustaka melalui buku-buku, perundangan, maupun artikel.

5. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data dilakukan secara konsisten dan sistematis untuk memudahkan penulisan kajian hukum ini.

II. PEMBAHASAN

A. Analisa Balik Nama Sertipikat Hak Milik dalam Jual Beli Sebidang Tanah, yang Penjualnya Telah Meninggal Dunia dan Ahli Warisnya Tidak Diketahui Keberadaannya.

Pada tanggal 23 Agustus 2009 Andi Sufyani membeli sebidang tanah perumahan dengan luas 84m dari Sunarti Firdaus seharga Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Berbatasan dengan jalan.
- Timur : Berbatasan dengan jalan.
- Selatan : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Bahtiar.
- Barat : Berbatasan dengan tanah kavling lelaki Abdul Rasyid.

Setelah Andi Sufyani melakukan transaksi pembayaran sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Sunarti Firdaus maka Sunarti Firdaus menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 227/2006 atas nama Sunarti Firdaus kepada Andi Sufyani. Transaksi tersebut dilakukan tidak dihadapan notaris/PPAT sehingga tidak ada Akta Jual Belinya.

Pada tahun 2019 Andi Sufyani ingin melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 227/2006 tersebut tetapi Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba tidak dapat melakukan balik nama sertipikat tersebut dari Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik tersebut, dikarenakan Andi Sufyani tidak mempunyai Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh notaris/PPAT dan ahli waris Sunarti Firdaus yaitu Muhammad Sabri Yusran tidak diketahui keberadaannya. Dalam perkawinan Andi Sufyani dan Muhammad Sabri



Yusran tidak dikaruniai anak sehingga yang menjadi ahli warisnya adalah Muhammad Sabri Yusran.

Dalam pemindahan hak melalui jual beli yang dilakukan oleh Andi Sufyani dengan Sunarti Firdaus tidak disertai dengan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT, maka pendaftaran pemindahan hak milik atas Sertipikat Hak Milik Nomor 227/2006 tidak dapat dilakukan sebagaimana pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Tahun 1997. Untuk mengurus Akta Jual Beli Andi Sufyani juga mengalami kendala karena Sunarti Firdaus telah meninggal dunia sekitar bulan Juli 2013, berdasarkan Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Kelurahan Bentenge, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba, dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya.

Dengan adanya kendala dalam pengurusan balik nama Sertipikat Hak Milik atas nama Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani maka Andi Sufyani mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bulukumba pada tanggal 16 September 2019 dengan register Perkara Nomor 26/Pdt. G/2019/PN. Blk. Dalam mengajukan gugatan Andi Sufyani menunjuk Syamsir, S.H., Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Hukum “Sinar Keadilan”, yang beralamat di Jl. Nenas No. 8A, Kelurahan Caile, Kecamatan Ujung Bulu, Kabupaten Bulukumba, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Agustus 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bulukumba tanggal 20 September 2019 dengan Register Nomor 105/Daf. Srt Kuasa/2019/PN. Blk.

Pada hari sidang yang telah ditetapkan, Andi Sufyani sebagai Penggugat datang menghadiri sidang yang didampingi kuasa hukumnya, sedangkan Muhammad Sabri Yusran sebagai Tergugat tidak datang menghadiri sidang atau mengutus seseorang menghadap sebagai kuasanya, meskipun menurut Relas Panggilan Jurusita Pengadilan Negeri Bulukumba masing-masing tanggal 18 September 2019, tanggal 30 September 2019, 1 Oktober 2019, tanggal 7 November 2019, tanggal 8 November 2019, dan tanggal 11 November 2019, telah dipanggil secara patut, maka dari itu Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan tersebut cukup untuk melakukan pemeriksaan perkara dengan tanpa kehadiran tergugat.



Oleh karena pemeriksaan perkara aquo dilakukan tanpa kehadiran tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, pemeriksaan perkara aquo dilakukan tanpa melalui proses mediasi dan dalam persidangan dilakukan tanpa acara jawab menjawab.

Dalam persidangan, Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti yang diajukan Penggugat yaitu berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 227/2006 tanggal 12 Oktober 2006, Kuitansi Pembayaran tanggal 23 Agustus 2006 dan Surat Keterangan Kematian Nomor 020.5/13/III/2019 tanggal 27 Maret 2019. Majelis Hakim juga sudah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa, 10 Desember 2019 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Penggugat juga menghadirkan dua orang saksi yaitu Haeruddin Madjid, SH., MH., dan saksi Andi Syaifah Hardianti Mulyadi.

Dari hasil pemeriksaan bukti-bukti, saksi-saksi yang diajukan penggugat dan dari hasil pemeriksaan setempat maka Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bulukumba pada hari Kamis, 2 Januari 2020 memutuskan untuk menerima seluruh gugatan penggugat dengan *verstek* dan menyatakan bahwa Andi Sufyani dapat melakukan balik nama atas objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/2006 seluas 84m atas nama Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulukumba.

Dengan dijatuhinya putusan *verstek* di Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 26/Pdt.G/2019/PN. Blk., maka Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba tersebut dapat dijadikan dasar untuk mengajukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 227/2006 ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulukumba.

Seperti yang tercantum dalam Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Perkara Pertanahan yang didalilkan bahwa pelaksanaan putusan Pengadilan merupakan pelaksanaan putusan badan kehakiman yang telah berkekuatan hukum tetap dengan putusan Pengadilan tersebut mempunyai



kekuatan hukum tetap, mengenai penerbitan dan transfer. Pencabutan hak atas tanah dan/atau deregulasi tanah terlantar antara lain merupakan kesalahan dalam arti menimbulkan akibat hukum mengenai peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Untuk melakukan proses pendaftaran pemindahan hak dengan jual beli atau balik nama diperlukan permohonan oleh pihak yang akan melakukan balik nama diatur dalam Pasal 50 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Adapun berkas-berkas yang harus dilengkapi adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan, yang tersedia di Kantor Pertanahan Nasional.
2. Membawa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba yang telah berkekuatan hukum tetap.
3. Membawa Salinan Berita Acara Eksekusi dari Kantor Pengadilan Negeri Bulukumba.
4. Fotokopi KTP pemohon.
5. Surat Kuasa (apabila diurus oleh pihak ketiga), disertai fotokopi KTP pemberi kuasa.
6. Sertipikat Hak Milik asli.
7. Fotokopi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dilegalisir oleh Kantor Dispenda Kabupaten Bulukumba.

Dengan dilengkapinya berkas-berkas yang disyaratkan maka Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bulukumba dapat melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 227/2006 dari atas nama Sunarti Firdaus menjadi atas nama Andi Sufyani, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 55 Ayat (2).

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara bahwa Putusan Pengadilan merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Publik yang berwenang. Dengan demikian kekuatan pembuktian dalam Putusan Pengadilan dan akta yang dibuat oleh notaris/PPAT memiliki kekuatan yang sama untuk menjadi dasar dalam pendaftaran pemindahan hak jual beli dan balik nama sertipikat hak milik di



Kantor Pertanahan Nasional dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba.

Dalam penjelasan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa kewenangan yang diberikan oleh Pasal 37 Ayat (2) dimana Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan Akta Jual Beli hanya untuk wilayah tertentu yang dimungkinkan yaitu wilayah-wilayah terpencil, sedangkan untuk daerah perkotaan pembeli wajib membuat Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT, dalam kasus ahli waris penjual tidak diketahui keberadaannya maka pembeli juga bertindak sebagai ahli waris penjual membuat Akta Jual Beli tersebut.

B. Analisa Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk.

a. Kronologi Putusan Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk.

Penggugat dalam hal ini adalah Andi Sufyani, memasukan Surat Gugatan tanggal 10 September 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bulukumba tanggal 16 September 2019 dengan register Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/Pn Blk. Telah mengajukan gugatan kepada Muhammad Sabri Yusran dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Penggugat menggugat kepada Tergugat mengenai sebidang tanah perumahan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 227/2006 seluas 84m² atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe Kecamatan Gantarang Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batas yang sudah diuraikan di atas;
2. Objek sengketa tersebut pada mulanya Penggugat beli dari isteri Tergugat yang bernama Sunarti Firdaus (Almarhumah) pada tanggal 23 Agustus 2009 seharga Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah);
3. Penggugat melakukan pembayaran atas obyek sengketa tersebut kepada isteri Tergugat Sunarti Firdaus (Almarhumah), isteri tergugat menyerahkan pula Sertipikat Hak Milik Nomor: 227/2006 kepada Penggugat;



4. Isteri Tergugat Sunarti Firdaus (Almarhumah), meninggal dunia sekitar bulan Juli tahun 2013 berdasarkan surat keterangan kematian yang dikeluarkan oleh Kelurahan Bentenge Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba;
5. Tergugat Muh. Sabri Yusran dan isterinya Sunarti Firdaus (Almarhumah) tidak dikaruniai anak (keturunan);
6. Penggugat akan melakukan perubahan nama/balik nama pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 227/2006 dari nama Sunarti Firdaus (isteri Tergugat) menjadi Andi Sufyani, dengan bermohon pada Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, namun permohonan Penggugat tersebut tidak dapat diproses dengan alasan Ahli Waris dari Almarhumah Sunarti Firdaus, yaitu Tergugat Muh. Sabri Yusran tersebut masih hidup untuk melakukan tindakan hukum;
7. Muh. Sabri Yusran/ahli waris almarhumah Sunarti Firdaus tersebut, saat sekarang ini tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti di seluruh wilayah hukum Republik Indonesia, sehingga Pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba tidak dapat melakukan perubahan nama/balik nama dari Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani sebagai pemegang Hak Milik, namun apabila Penggugat mendapatkan Putusan dari Pengadilan Negeri Bulukumba yang menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan isteri Tergugat yaitu almarhumah Sunarti Firdaus atas obyek sengketa tersebut dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 227/2006 seluas 84m² atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba tersebut sah dan berdasar hukum.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat sebagai pencari keadilan (*Justitia bellen*) memohon kehadiran Ketua / Majelis Hakim yang mulia berkenan memutuskan perkara ini:

1. Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli sebidang tanah perumahan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/2006 seluas



84m² atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batas yang diuraikan di atas. Antara Andi Sufyani dengan Almarhumah Sunarti Firdaus adalah sah dan berdasar hukum.

3. Menyatakan bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia pada sekitar bulan Juli tahun 2013.
 4. Menyatakan bahwa Andi Sufyani dapat melakukan perubahan nama atas objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 227/2006 seluas 84m² atas nama Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulukumba.
 5. Tergugat dihukum dengan membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini. Atau, memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).
- b. Pertimbangan-pertimbangan dalam Memutuskan Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk., Pengadilan Negeri Bulukumba.

Sebelum memutus perkara ini, Majelis Hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

1. Pada saat sidang, Penggugat dan kuasa hukumnya hadir, sedangkan Tergugat dan kuasa hukumnya tidak hadir, meskipun menurut Relas Panggilan Jurusita Pengadilan Negeri Bulukumba masing-masing tanggal 18 September 2019, tanggal 30 September 2019, tanggal 1 Oktober 2019, tanggal 7 November 2019, tanggal 8 November 2019 dan tanggal 11 November 2019, sudah dipanggil secara patut, namun Tergugat tidak pernah memenuhi panggilan serta tidak memberikan alasan yang sah, maka dengan alasan itu Majelis Hakim berpendapat cukup beralasan untuk melakukan pemeriksaan perkara tanpa kehadiran Tergugat.
2. pemeriksaan perkara aquo dilakukan tanpa kehadiran Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur



Mediasi Di Pengadilan, pemeriksaan perkara *aquo* dilakukan tanpa melalui proses mediasi.

3. Oleh karena Penggugat tidak hadir, oleh Majelis Hakim membacakan surat gugatan.
4. Pemeriksaan perkara dalam *aquo* dilakukan tanpa kehadiran Tergugat, maka persidangan dilakukan tanpa acara jawab menjawab.
5. Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang diberi tanda bukti P-1 s/d P-3, yang perinciannya sebagai berikut:
 - Sertipikat Hak Milik, Nomor 00227 tanggal 12 Oktober 2006, yang diberi tanda bukti P-1.
 - Kuitansi Pembayaran, tanggal 23 Agustus 2009, yang diberi tanda bukti P-2.
 - Surat Keterangan Kematian, Nomor 020.5/13/III/2019 tanggal 27 Maret 2019, yang diberi tanda bukti P-3.
6. Barang bukti surat tersebut di atas telah dimaterai cukup dan telah disusun di Pengadilan dengan aslinya atau salinannya yang dianggap layak untuk digunakan sebagai alat bukti yang sah menurut Undang-undang.
7. Demi mendapat kejelasan tentang objek sengketa, Majelis Hakim sudah melakukan Pemeriksaan ke lapangan pada hari Selasa, tanggal 10 Desember 2019, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut:
 - Objek sengketa adalah 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Paenre Lompoe Desa Paenre Lompoe Kecamatan Gantarang Kabupaten Bulukumba.
 - luas keseluruhan objek sengketa menurut Kuasa Penggugat seluas 84 m².
 - Batas-batas objek sengketa yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat seperti yang sudah diuraikan di atas.
8. Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yaitu:



- a. Haeruddin Madjid, SH., MH., dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai masalah tanah kavling perumahan yang dibeli oleh Penggugat dari Sunarti Firdaus dengan harga Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), yang disertai dengan kuitansi.
 - Bahwa tanah tersebut terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba.
 - Bahwa hubungan antara Muh. Sabri Yusran dengan Sunarti Firdaus adalah suami-istri, dan pasangan suami istri tersebut tidak dikaruniai anak.
 - Bahwa yang melakukan jual beli, yaitu Sunarti Firdaus menjual kepada Penggugat, namun Sunarti Firdaus sudah meninggal, sedangkan Muh. Sabri Yusran tidak diketahui lagi tempat tinggalnya.
 - Bahwa proses jual beli tanah kavling tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - Bahwa kakak dari Penggugat yang bernama Andi Supiati hadir saat jual beli tanah kavling tersebut.
 - Bahwa tanah kavling tersebut telah bersertifikat dan telah diserahkan oleh Sunarti Firdaus kepada Penggugat pada saat terjadi transaksi jual beli.
 - Bahwa antara Penggugat dan Sunarti Firdaus memiliki hubungan keluarga, yaitu bersepupu.
- b. Andi Syaifah Hardianti Mulyadi, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai masalah tanah kavling perumahan yang dibeli oleh Penggugat dari Sunarti Firdaus, yang terletak



di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba.

- Bahwa tanah kavling tersebut telah dibeli oleh Penggugat yang juga merupakan tante saksi dari Sunarti Firdaus, tetapi saksi tidak melihat langsung proses terjadinya jual beli, penggugat memperlihatkan sertipikat dan kuitansi jual beli atas tanah kavling tersebut.
 - Bahwa tanah kavling yang telah dibeli Penggugat tersebut telah bersertifikat, tetapi belum dilakukan balik nama ke Penggugat.
 - Bahwa antara Penggugat dan Sunarti Firdaus memiliki hubungan keluarga, yaitu Sunarti Firdaus adalah tante dari Penggugat.
 - Bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia dan suami Sunarti Firdaus yaitu Muhammad Sabri Yusran saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya.
 - Bahwa hubungan antara Muh. Sabri Yusran dengan Sunarti Firdaus adalah suami-istri, pasangan suami istri tersebut tidak dikaruniai anak.
- c. Pertimbangan-pertimbangan hukum dalam Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk. Sebagai berikut:
1. Tergugat, walaupun panggilan telah dilaksanakan secara patut tetapi Tergugat tidak datang dan tidak menunjuk Kuasanya yang sah untuk mengikuti setiap persidangan dan ketidakhadirannya pula bukan karena suatu halangan yang sah, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir.
 2. Persidangan berjalan tanpa kehadiran Tergugat tersebut, namun Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan sekaligus menilai apakah gugatan Penggugat berdasar atau beralaskan hukum untuk dikabulkan.
 3. Bukti-bukti yang diajukan Penggugat adalah bukti-bukti surat berupa fotocopy yang diberi tanda P - 1 s/d P - 3 dan 2 (dua) orang saksi.



4. Dalil gugatan Penggugat terhadap bukti surat P-1, Penggugat menyatakan:
 - Bahwa Penggugat menggugat kepada Tergugat mengenai sebidang tanah perumahan dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 227/2006 seluas 84m² atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batas yang telah diuraikan di atas. Selanjutnya disebut objek sengketa.
5. Menurut Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
6. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf “a” kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
7. Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertifikat atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya.
8. Pemberian hak atas tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah. *vide* Pasal 3 sampai dengan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah).



9. Terhadap bukti surat P-1 tersebut dikaitkan pula dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan keterangan 2 (dua) saksi, yaitu saksi Haeruddin Madjid, SH., MH., dan saksi Andi Syaifah Hardianti Mulyadi, menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai masalah tanah kavling perumahan yang dibeli oleh Penggugat dari Sunarti Firdaus, seharga Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), disertai dengan kuitansi.
 - Bahwa tanah tersebut terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba.
 - Bahwa hubungan antara Tergugat dengan Sunarti Firdaus adalah suami-istri, pasangan suami istri tersebut tidak dikaruniai anak.
 - Bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia.
 - Bahwa tanah kavling tersebut telah bersertifikat dan telah diserahkan oleh Sunarti Firdaus kepada Penggugat pada saat terjadi transaksi jual beli.
10. Berdasarkan bukti surat P-1 dan keterangan 2 (dua) orang saksi tersebut di atas didapati fakta bahwa Tergugat memiliki sebidang yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 227/2006, dengan luas tanah 84 m² atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batas yang telah diuraikan di atas.
11. Tergugat adalah merupakan suami yang juga sekaligus sebagai ahli waris dari Sunarti Firdaus, sehingga cukup beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat.
12. Dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti surat P-2, yaitu:
 - Bahwa objek sengketa tersebut pada mulanya Penggugat beli dari isteri Tergugat yang bernama Sunarti Firdaus (Almarhumah) pada tanggal 23 Agustus 2009 seharga Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).



- Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran atas obyek sengketa tersebut kepada isteri Tergugat Sunarti Firdaus (Almarhumah), isteri tergugat menyerahkan pula sertipikat Hak Milik Nomor: 227/2006 kepada Penggugat.
13. Terhadap bukti surat P-2, Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut Pasal 1457, Pasal 1458 dan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah kontrak di mana satu pihak setuju untuk menyerahkan tanah dan pihak lain setuju untuk membayar harga yang disepakati bersama.
14. Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada 4 syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:
- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
 - Suatu pokok persoalan tertentu.
 - Suatu sebab yang tidak dilarang.
- Terjadinya jual beli kedua belah pihak sudah mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, si penjual menyerahkan barang serta menjamin si pembeli memiliki barang tersebut dengan aman dan yang kedua bertanggung jawab terhadap cacat yang tersembunyi dari barang tersebut, dan si pembeli telah membayar harga dari tanah tersebut.
15. Bukti surat P-2 yang berupa 1 (satu) lembar kuitansi pembayaran jual beli atas sebidang tanah kavling senilai Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan materai Rp. 6.000,00 (enam ribu rupiah) yang tercantum nama dan tanda tangan Penggugat dan Sunarti Firdaus yang disertai pula dengan nama dan tanda tangan saksi Andi Supiati adalah dapat dikategorikan sebagai akta di bawah tangan, dan status hukum jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tetap dapat dinyatakan sah, sebab telah memenuhi syarat sahnya jual beli menurut Undan-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil, selain itu juga telah memenuhi syarat jual



beli yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bukti surat P-2 dikaitkan dengan 2 (dua) orang saksi Penggugat, benar telah terjadi transaksi jual beli tanah kavling antara Penggugat dan Sunarti Firdaus yang merupakan istri dari Tergugat yang dilakukan secara di bawah tangan dengan tanda bukti jual beli berupa kuitansi. Penggugat dapat membuktikan dalil terjadinya jual beli yang sah, maka Majelis Hakim menganggap cukup beralasan secara hukum untuk menyatakan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut.

16. Bukti surat P-3 yang berupa Surat Keterangan Kematian Nomor 020.5/13/III/2019 tanggal 27 Maret 2019, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Bentenge Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba, yang pada pokoknya menerangkan tentang kematian Sunarti Firdaus dikaitkan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi Penggugat tersebut di atas, didapati fakta bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia, tidak dikaruniai seorang pun anak/keturunan, sehingga Tergugat merupakan ahli waris langsung.

Tergugat adalah merupakan suami yang juga sekaligus sebagai ahli waris dari Sunarti Firdaus, sehingga cukup beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya.

Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitum Penggugat, yaitu:

- Petitum Penggugat poin pertama oleh Majelis Hakim dipertimbangkan seluruhnya.
- Petitum Penggugat poin kedua yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan menurut hukum bahwa bahwa jual beli sebidang tanah perumahan dengan sertifikat hak milik Nomor: 227/2006 seluas 84m² atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe,



Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batas yang telah diuraikan di atas.

antara Andi Sufyani dengan Almarhumah Sunarti Firdaus adalah sah dan berdasar hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat P-1 dan P-2, dikaitkan pula dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan keterangan 2 (dua) saksi, yaitu saksi Haeruddin Madjid, SH., MH., dan saksi Andi Syaifah Hardianti Mulyadi sebagaimana diuraikan di atas, maka menurut Majelis Hakim Petitum point ke-2 gugatan Penggugat tersebut berdasar hukum dan patut untuk dikabulkan.

- Petitum poin ke-3 Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia pada sekitar bulan Juli tahun 2013, berdasarkan bukti surat P-3, dikaitkan pula dengan keterangan 2 (dua) saksi, yaitu saksi Haeruddin Madjid, SH., MH., dan saksi Andi Syaifah Hardianti Mulyadi, maka menurut Majelis Hakim Petitum point ke-3 gugatan Penggugat tersebut berdasar hukum dan patut untuk dikabulkan.
- Petitum poin ke-4 Penggugat meminta Majelis Hakim menyatakan bahwa Andi Sufyani dapat melakukan perubahan nama atas objek sengketa dengan sertifikat hak milik Nomor: 227/2006 seluas 84m² atas nama Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulukumba, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:
 - a. Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa:
 - 1. Semua isi putusan pengadilan harus diinformasikan kepada Kepala Kantor Pertanahan oleh panitera pengadilan.
 - 2. Pendaftaran dapat dilakukan berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum



tetap atau salinan putusan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang ditugaskan oleh orang tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan.

3. Pencatatan penghapusan hak pengelolaan, hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun berdasar pada putusan Pengadilan dilaksanakan setelah memperoleh SK tentang hapusnya hak yang bersangkutan yang berasal dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk seperti yang sudah tertulis dalam Pasal 52 ayat (1).
- b. Berdasarkan penjelasan atas Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa:
 - Ayat (1)
Pengadilan adalah badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Peradilan Agama.
 - Ayat (2)
Cukup jelas.
 - Ayat (3)

Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka menurut Majelis Hakim Petitem point ke-4 gugatan Penggugat tersebut berdasar hukum dan patut untuk dikabulkan.

- Oleh karena petitem Gugatan Penggugat poin kedua, poin ketiga dan poin keempat dikabulkan, maka terhadap petitem Gugatan Penggugat poin pertama berdasar hukum dan patut pula untuk dikabulkan.
- Dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa klaim Penggugat didasarkan pada hukum dan oleh karena itu layak untuk dikabulkan.



- Oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka menurut hukum Tergugat merupakan pihak yang kalah dalam perkara ini, sehingga berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg kepada Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan.
- d. Amar Putusan dalam Perkara Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk. Sebagai berikut:
 1. Menyatakan Tergugat tidak hadir walaupun Pengadilan sudah memanggil secara sah dan patut.
 2. Gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*.
 3. Menyatakan sah dan berdasar hukum jual beli antara Andi Sufyani dengan (almarhumah) Sunarti Firdaus atas sebidang tanah perumahan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 227/2006 seluas 84m² atas nama Sunarti Firdaus yang terletak di Paenre Lompoe, Desa Paenre Lompoe, Kecamatan Gantarang, Kabupaten Bulukumba, dengan batas-batasnya yang telah diuraikan di atas.
 4. Menyatakan bahwa Sunarti Firdaus telah meninggal dunia pada sekira bulan Juli tahun 2013.
 5. Menyatakan bahwa Andi Sufyani dapat melakukan perubahan nama atas objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 227/2006 seluas 84m² atas nama Sunarti Firdaus menjadi Andi Sufyani pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulukumba.
 6. Tergugat dihukum dengan membayar biaya perkara dengan taksiran sebesar Rp. 2.931.000,00 (dua juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah).

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis terhadap permasalahan balik nama sertipikat tanah maka dapat disimpulkan hal sebagai berikut:

1. Dari hasil Analisa terhadap masalah balik nama sertipikat dalam jual beli tanah dimana salah satu pihak yaitu ahli waris dari penjual tidak diketahui



keberadaannya, maka pembeli dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan menyertakan bukti-bukti yang kuat dalam hal ini adalah Sertipikat Hak Milik No. 227/2006, kuitansi pembayaran tanggal 23 Agustus 2009, dan Surat Keterangan Kematian No. 020.5/13/III/2019 tanggal 27 Maret 2019, serta membawa dua orang saksi yang mengetahui tentang jual beli tanah kavling perumahan yang dibeli oleh Penggugat dari Sunarti Firdaus.

2. Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba mengabulkan semua gugatan Penggugat dengan *verstek*, maka dengan dasar itu Penggugat dapat mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 227/2006 atas nama Sunarti Firdaus menjadi atas nama Andi Sufyani ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bulukumba dengan menyertakan berkas-berkas seperti Salinan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, Salinan Berita Acara Eksekusi, fotokopi KTP pemohon, Sertipikat Hak Atas Tanah asli, dan fotokopi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilegalisir oleh Kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Bulukumba.
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba dapat melaksanakan Amar Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Ayat (1) dan Pasal 50 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan yang telah peneliti paparkan, maka diberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Dalam melakukan transaksi jual beli tanah disarankan kedua belah pihak melakukan perjanjian jual beli dihadapan Notaris/PPAT, agar diperoleh Akta Jual Beli yang merupakan Akta Otentik sehingga apabila dikemudian hari pembeli ingin melakukan balik nama atas sertipikat hak milik atas tanah yang telah dibeli sementara penjual sudah meninggal dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya maka proses balik nama atas sertipikat hak milik tetap dapat diproses di Kantor Pertanahan setempat.



2. Bila terjadi transaksi jual beli tanah di bawah tangan sehingga tidak ada Akta Jual Beli, dan penjual meninggal dimana ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya maka disarankan kepada pembeli mengajukan gugatan ke Kantor Pengadilan setempat dengan menyertakan bukti-bukti yang kuat dan dua orang saksi yang benar-benar mengetahui adanya transaksi jual beli tanah tersebut sehingga Majelis Hakim dari Kantor Pengadilan setempat dapat mempertimbangkan gugatan tersebut dan mengabulkannya.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Chandra, S. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo, 2003.
- Mahmud Marzuki. Peter. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Atas Tanah*. Jakarta: Prenamedia Group, 2019.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011.

B. Jurnal

- Astiti, Ni Nyoman Adi. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*. Vol. 2 No. 1 Tahun 2017.

C. Perundang-undangan

- Putusan Pengadilan Negeri No. 26/Pdt.G/2019/PN Bulukumba tanggal 7 Januari 2020.