JALAKOTEK: Journal of Accounting Law Communication and Technology
E-ISSN: 3032-2758 P-ISSN: 3032-3495
Vol. 1 No. 2 Juli 2024

Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Peralihan Nama Atas Hak Milik Tanah Keuskupan Sufragan Tanjung Karang Yang Diatas Namakan Milik Pribadi (Studi Putusan Nomor: 54/pdt.g/2023/pn.tjk)

Muhammad Iqbal Adillah[1] Lukmanul Hakim[2]
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Unversitas Bandar Lampung, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Indonesia[1,2]
Email: muhmmdiqbaladlh16@gmail.com[1] lukman517422@gmail.com[2]

Abstrak
Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut: Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis apa Dasar Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Peralihan Nama Atas Hak Milik Tanah Keuskupan Sufragan Tanjung Karang yang Diatas Namakan Milik Pribadi Berdasarkan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2023/PN.Tjk. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis akibat hukum Yang Timbul Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Menjadi Hak Milik Atas Nama Kelompok Keuskupan Sufragan Tanjung Karang dalam Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2023/PN.Tjk. Pendekatan masalah yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Yuridis Normatif dan Pendekatan Empiris. Hasil penelitian menunjukan bahwa Dalam konteks ini, penting untuk dicatat bahwa meskipun sertifikat hak atas tanah yang diperoleh melalui proses peradilan dianggap sah, keberadaan bukti yang lebih kuat terhadap unsur kepemilikan tanah yang diajukan di kemudian hari dapat membuka kemungkinan pembatalan atau peninjauan kembali atas keabsahan atau kekuatan pembuktian kepemilikan tersebut.
Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Peralihan Nama, Hak Milik

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan hidup mendasar manusia yang harus dijaga dan dikelola dengan baik. Saat ini, banyak tanah di berbagai lokasi, baik yang sudah memiliki hak atas tanahnya maupun yang baru saja diperoleh, masih tidak dimanfaatkan secara optimal, sehingga tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat belum terwujud sepenuhnya. Oleh karena itu, upaya restrukturisasi diperlukan guna menjadikan tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat, menciptakan kehidupan yang adil serta menjaga kelangsungan sistem sosial dan negara Indonesia, serta memperkuat harmoni sosial. Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika Pembangunan, maka dalam Undang-Undang dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa kita sebut UUPA. Pemerintah memberikan Hak atas tanah atau Hak Pengelolaan kepada Pemegang Hak dengan tujuan agar tanah tersebut dikelola, dimanfaatkan, dan dipelihara dengan baik. pemberian hak tanah ini juga harus bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu tanah banyak dijadikan sebagai alat peniagaan sebagai salah satu capital asset guna objek investasi. Ketika Negara hak kepada individu atau badan hukum, selalu ada kewajiban kewajiban yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan juga dalam surat keputusan pemberian hak tersebut.

Konsep hak-hak atas tanah yang tedapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk yaitu, Hak primer yaitu hak yang bersumber langsung pada

hak bangsa Indonesia yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP) dan Hak sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian. Di Indonesia pengaturan mengenai tanah telah dimuat dalam Konstitusi yaitu didalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang berbunyi: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Pendaftaran tanah merupakan tahapan awal yang harus dipenuhi guna mendapatkan suatu hak kepemilikan atas tanah. Dengan diselengarakannya pendaftaran hak atas tanah maka pihak yang bersangkutan telah mengetahui status hukum dari tanah tersebut, letak, luas, dan batas dari tanah yang kemudian dicatat dalam data arsip dalam bentuk sertifikat.

Proses pendaftaran tanah ini terutama yang menyangkut peralihan hak atas tanah, sebelumnya pendaftaran haknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN) terlebih dahulu harus dibuatkan akta peralihan haknya. Akta ini harus dibuat oleh PPAT, yang merupakan akta otentik dimana memiliki kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik hukum privat maupun hukum publik. PPAT berwenang membuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik, pembagian hak bersama, dan pemberian hak tanggungan.PPAT juga bertindak untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam hubungan hukum. Dalam proses peralihan nama atas hak milik sering terjadinya konflik dan hambatan seperti pada kasus yang terjadi di Tanjung Karang, berawal pada saat pembelian tanah pada tahun 1998, yang bertujuan untuk di gunakan sebagai tempat ibadah Agama Katolik (keuskupan). Pada saat peroses pembelian tersebut diatas namakan atas perseorangan dari anggota pengurusnya, pada tahun 2023 pengurus dari keuskupan ingin mengubah hak milik yang awal nya atas nama peroraangan menjadi atas nama kelompok. Pada saat memproses balik nama, terjadi kendala karena orang yang tercatat sebagai pemilik hak atas tanah tersebut tidak di ketahui keberadaaanya, sehingga proses balik nama tidak dapat dilakukan Sehingga membuat kepengurusan dari keuskupan sufragan Tanjung Karang melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Tanjung Karang agar hak milik atas tanah tersebut bisa dialihkan menjadi hak milik dari Keuskupan Sufragan Tanjung Karang.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dan kasus yang terkait maka, penulis berkeinginan untuk mengkaji dan membahas lebih lanjut dengan melakukan penelitian yang berjudul "Analisis Yuridis Gugatan Peralihan Nama Atas Hak Milik Tanah Keuskupan Sufragan Tanjung Karang Yang Diatas Namakan Milik Pribadi". Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimana Dasar Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Peralihan Nama Atas Hak Milik Tanah Keuskupan Sufragan Tanjung Karang yang Diatas Namakan Milik Pribadi Berdasarkan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2023/PN.Tjk? Bagaimana Akibat Hukum Yang Timbul Terhadap Peralihan Hak Milik Keuskupan Sufragan Tanjung Karang Menjadi Hak Milik Pribadi? Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut: Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis apa Dasar Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Peralihan Nama Atas Hak Milik Tanah Keuskupan Sufragan Tanjung Karang yang Diatas Namakan Milik Pribadi Berdasarkan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2023/PN.Tjk. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis akibat hukum Yang Timbul Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Menjadi Hak Milik Atas Nama Kelompok Keuskupan Sufragan Tanjung Karang dalam Putusan Nomor: 54/Pdt.G/2023/PN.Tjk.

METODE PENELITIAN

Pendekatan masalah yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Yuridis Normatif dan Pendekatan Empiris: Pendekatan Yuridis Normatif yaitu Pendekatan dengan melihat masalah hukum sebagai kaidah yang dianggap sesuai dengan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif ini dilakukan studi kepustakaan (Library Research) terhadap hal-hal yang bersifat teoritis yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari asas-asas hukum dalam teori/pendapat sarjana dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan Empiris, yaitu pendekatan yang dilakukan melalui penelitian secara langsung terhadap objek penelitian dengan cara pengamatan (observation) dan wawancara (interview) yang berhubungan dengan masalah penelitian. Dalam melakukan penelitian ini, diperlukan data yang bersumber dari data sekunder berupa yang sifatnya mengikat, literatur-literatur, peraturan perundangan, kamus hukum, surat kabar, media cetak dan media elektronik dan dari hasil penelitian di lapangan secara langsung. Jenis Data terdiri dari:

1. Data Sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan (Library Research) seperti buku-buku literatur, jurnal dan karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, data sekunder terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yaitu:
   a. Bahan Hukum Primer. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat secara yuridis. Dalam penulisan ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (Hasil Amandemen). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Tanah Pembuat Akta Tanah. Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
   b. Bahan Hukum Sekunder. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer seperti buku-buku literatur, hasil karya ilmiah, hasil penelitian, dan jurnal yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
   c. Bahan Hukum Tersier. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang melengkapi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, Kamus Hukum, majalah, surat kabar, media cetak dan media elektronik.
2. Data Primer. Data primer adalah data yang diperoleh dari peneliti langsung dari objek penelitian di lapangan (Field Research) yang dilakukan dengan cara wawancara secara langsung, dan observasi, mengenai pernerapan sanksi hukum Pada pelanggaran yang dilakukan oleh terggugat Data primer ini sifatnya hanya sebagai penunjang untuk kelengkapan data sekunder.

Guna melengkapi pengujian hasil penelitian ini digunakan prosedur pengumpulan data dilakukan sebagi berikut:

1. Studi Kepustakaan (Library Research). Pengumpulan data dilakukan dengan cara mengadakan studi kepustakaan (Library Research). Studi kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh arah pemikiran dan tujuan penelitian dilakukan dengan cara membaca, mengutip dan menelaah literatur yang menunjang, peraturan perundang-undangan serta bahan bacaan ilmiah lainnya yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang dibahas.
2. Data Lapangan (Field Research). Pengumpulan data Lapangan (Field Research) dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

a. Pengamatan (observation). Pengamatan atau observasi adalah aktivitas terhadap suatu proses atau objek dengan maksud mengamati dan kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya, untuk mendapatkan informasi-informasi dan fakta yang dibutuhkan untuk melanjutkan sebuah penelitian. Penelitian Ini dilaksanakan di lokasi penilitian yaitu pengadilan negri tanjung karang.
b. Wawancara (Interview). Wawancara (Interview) yaitu pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara (interview) secara langsung dengan alat bantu daftar pertanyaan yang bersifat terbuka berkaitan dengan permasalahan. Wawancara dilakukan terhadap narasumber.

Setelah data terkumpul selanjutnya adalah melakukan pengolahan data yaitu kegiatan merapihkan dan menganalisis data tersebut, kegiatan ini meliputi kegiatan data seleksi dengan cara memeriksa data yang diperoleh mengenai kelengkapannya, klasifikasi data, mengelompokan data secara sistematis. Kegiatan pengolahan data dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

1. Klasifikasi data, yaitu dengan cara mengelompokkan data sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, juga dengan mempelajari dan menelaah data yang diperoleh dari hasil penelitian.
2. Inventarisasi data, yaitu untuk mengetahui kelengkapan data, baik atau tidaknya data dan kepastian data dengan pokok bahasan yang akan dibahas.
3. Sistematisasi data yaitu data yang telah diklasifikasikan kemudian ditempatkan sesuai dengan posisi pokok permasalahan secara sistematis.
4. Analisi Data. Setelah data terkumpul secara keseluruhan baik yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan studi lapangan, kemudian dianalisis secara yuridis kualitatif yaitu dengan mendeskripsikan permasalahan berdasarkan penelitian dan pembahasan dalam bentuk penjelasan atau uraian kalimat per kalimat yang disusun secara sistematis. Setelah dilakukan analisis data maka kesimpulan secara deduktif suatu cara berfikir yang didasarkan fakta-fakta yang bersifat umum kemudian ditarik suatu kesimpulan secara khusus sebagai jawaban permasalahan berdasarkan hasil penelitian.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dasar Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Peralihan Nama Atas Hak Milik Tanah Keuskupan Sufragan Tanjung Karang yang Diatas Namakan Milik Pribadi Berdasarkan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2023/PN.Tjk

Hakim merupakan pejabat peradilan negara yang diberi kewenangan oleh Undang-Undang untuk menilai dan memutuskan suatu perkara yang diajukan kepadanya. Fokus utamanya adalah mewujudkan keadilan substantif. Seorang hakim memiliki kewajiban moral untuk bertanggung jawab atas setiap tindakan atau keputusan hukum yang diambilnya. Sebelum memutuskan hasil dari perkara sengketa hakim harus mengetahui terlebih dahulu mengenai kronologi kejadian tersebut dan fokus perkaranya. Pertimbangan hakim yaitu haruslah memiliki dasar yang dimana guna pertimbangan tersebut digunakan untuk mengambil keputusan yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang masih berlaku dan tidak bertentangan dengan hierarki peraturan perundang-undangan yang dimana tingkatan tertinggi dimulai dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah,Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten.

Setelah mengetahui pokok permasalahan tersebut hakim akan menentukan peraturan yang akan ia gunakan dalam kasus tersebut. Pertimbangan juga tidak luput dipertimbangkan dengan alasan,bukti dan saksi yang memberi pernyataan atau keterangan mengenai perkara yang di sengketakan. Adapun unsur-unsur pada pertimbangan hakim yaitu Hakim harus memastikan bahwa keputusan yang diambil tidak hanya didasarkan pada aspek hukum semata, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat serta prinsip-prinsip moral yang mengatur hubungan antar individu (Filosofis), Hakim juga berkewajiban untuk memperhitungkan kemungkinan dampak yang mungkin terjadi akibat putusan yang diambil, baik secara langsung maupun tidak langsung, terutama terkait dengan stabilitas dan harmoni masyarakat. Dengan demikian, kebijakan hukum yang dihasilkan seharusnya tidak hanya memenuhi prinsip-prinsip keadilan dan hukum, tetapi juga merespons secara bijaksana terhadap kebutuhan dan dinamika sosial dalam masyarakat, dalam pengambilan keputusan hakim harus melihat peraturan yang mengatur yang sesuai dengan perkara yang dipermasalahkan.

Putusan hakim yang bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara diantara para pihak, maka hakim didalam memutuskan suatu perkara haruslah adil dan mendengar kedua belah pihak. Hakim menurut pasal 4 ayat (1) UU Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakimanyang berbunyi "Pengadilan mengadilinmenurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang." Hakim di dalam memutuskan suatu perkara haruslah melihat jangka panjang yang didasarkan pada dinamika masyarakat dan terakomodasinya nilai-nilai hukum dalam masyarakat. Sehingga putusan hakim dalam suatu perkara yang dihadapkan kepadanya tidak lagi dipahami sebagai sebuah hasil aturan belaka dan fakta, melainkan juga atas pertimbangan terhadap nilai-nilai hukum yang berkembang di masyarakat. Seperti gugatan pada sengketa tanah yang diajukan oleh pengurus keuskupan sufragan tanjung karang yang merupakan kelompok keagamaan yang beralamat di jalan way lubuk nomor 4, kelurahan pahoman, kecamatan enggal, kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung kepada pengadilan negeri tanjung karang 1A pada tanggal 17 maret 2023, dikarenakan terjadinya sengketa pada sebidang tanah beserta bangunannya kelurahan tanjung baru, kecamatan sukarame, kota bandar lampung provinsi lampung yang telah terbit sertifikat hak milik Nomor: 11580/Tj.B, Surat Ukur Nomor : 172/Tj,B/1998 tanggal 10 november 1998 dengan luas tanah 1.500 M2 atas nama monseignur Andreas Hendrisoesanto, yang mana tanah tersebut telah dikuasai penggugat secara fisik sejak tahun1998 hingga saat ini.

Tanah tersebut diperoleh tergugat saat menjabat sebagai uskup keuskupan sufragan tanjungkarang, membeli dari turut tergugat 2 sebagaimana tertuang dalam akta jual beli nomor ; 60/JB/SKR/Tj.B/1996 Tanggal 14 februari 1996. Pembelian tersebut diperuntukan untuk penggugat, maka tergugatyang mana oada waktu itu masih bertindak selaku jabatanya sebagai uskup maka turut tergugat 1 sebagai staf sekretariat telah diserahkan tanah kepada keuskupan sufragan tanjungkarang yang ditandai dengan penyerahan sertifikat hak milik nomor 11580 tanggal 11 februari 1999 atas nama monseignur andreas soesanta dengan akta jual beli No. 6/JB/SKR/Tj.B/1996 tangga; 14 februari 1996 dengan batas-batas wilayah, sebelah utara berbatasan dengan tanah Fernando, sebelah timur berbatasan dengan tanah Jumenah, sebelah selatan berbatasan dengan Sugiono atau basuki sawali dan sebelah barat berbatasan dengan Jl. Pulau morotai. Tanah tersebut diperunkan untuk keuskupan sufragan tanjungkarang bukan untuk diri pribadi tergugat. Selama penggugat menguasai tanah tersebut tidak pernah ada pihak-pihak menghalangi ataupun melarang atas tanah objek sengketa, maka oleh karena sertifikat hak milik nomor 11580/Tj.B tanggal 11 februari 1999 atas nama pemegang hak yaitu tergugat, dan penggugat bermaksud merubah nama balik sertifikat hak milik penggugat menjadi atas nama penggugat.

Namun mengingat tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaan dan tempat tinggalnya dan ahli waris nya pun tidak diketahui , sehingga penggugat berketetapan untuk mempertahankan hak penggugat dengan mengajukan gugatan ini supaya memiliki dasar untuk melakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah. Fdalam proses balik nama membutuhkan pemegang hak sebagai yang gtercantum di dalam sertifikat atau setidaknya ahli waris memenuhi pemenuhan administrasi atau prosedur yang diberlakukan tergugat maka akibatnya penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek tanah. Terjadinya perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi "seseorang yang karena salahnya menimbulkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu , mengganti kerugian tersebut. Melalui permohonan ini bermaksud melindungi hak penggugat atas tanah yang diperpleh dari jual beli melalui kuasa tergugat 1 diatasnamakan nama pribadi tergugat bukan atas nama penggugat. ,maka penggugat memohon mensahkan akta jual beli dengan nomor 60/JB/SKR/Tj.B/1996 tanggal 14 Februari 1996 agar memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan alas hak peralihan balik nama. Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan bapak Jon Kennedi, sebagai panitera pengganti. dalam mengabulkan gugatan sengketa peralihan hak nama monseignur andreas hendrisoesanta menjadi hak nama milik keuskupan sufragan tanjungkarang. Hakim mempertimbangkan berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata perbuatan dari tergugat jelas melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, oleh karnanya keuskupan tidak dapat memakai hak tanah tersebut secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek tanah sehingga menimbulkan kerugian kepada penggugat, Perbuatan tergugat memenuhi unsur dalam pasal 1365 KUH Perdata yang mana atas perbuatan tergugat mengatas-namakan Sertipikat Hak Milik Nomor 11580/Tj.B tanggal 11 Februari 1999, Surat Ukur Nomor: 172/Tj.B/1998 tanggal 10 Nopember 1998 dengan luas tanah 1.500 M2, seharusnya atas nama Penggugat.

Melalui permohonan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah yang diperoleh Penggugat dari jual beli melalui kuasa dengan Turut Tergugat I, yang diatas namakan nama pribadi Tergugat, bukan atas nama Penggugat (Keuskupan Sufragan Tanjungkarang) maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang untuk mensahkan Surat/ Akta Jual Beli Nomor: 60/JB/SKR/Tj.B/1996 tanggal 14 Februari 1966, agar memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/ balik nama sertifikat di Kantor Turut Terggugat III yang semula atas nama Monseignur Andreas Hendrisoesanto menjadi atas nama Keuskupan Sufragan Tanjungkarang. Hakim memutuskan dengan mempertimbangkan daripada keterangan-keterangan para saksi yang memberikan keterangan di persidangan bahwa mengetahui tentang keuskupan sufragan tanjungkarang yang merupakan lembaga keagamaan dan menjelaskan bahwa pejabat keuskupan tidak menikah untuk seumur hidup dengan demikian hal itu menjelaskan alasan mengapa ahli waris tidak dapat diketahui. Selain itu saksi juga mengukapkan pastor tidak boleh memiliki kekayaan pribadi karena sudah disediakan oleh gereja dan jika pastor/imam/biarawan/ biarawati meninggal dunia harta yang dimiliki adalah milik gereja. Kemudian hakim mempertimbangkan dan memanggil kedua belah pihak yang berperkara untuk dipertemukan dan melakukan diskusi secara perdamaian. Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah. Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam

Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Engli Thirta Satria, S.H., M.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas IA, sebagai Mediator; Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil.

Dengan demikian berdasarkan uraian diatas dapat dianalisis bahwa pertimbangan hakim mengenai perkara tersebut mengupayakan beberapa alternatif solusi lain dan mempertimbangkan hal-hal yang tidak merugikan dan memberatkan salah satu pihak saja. Hakim lebih mengedepankan sebagaimana yang sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dengan mengikuti pasal 1365 KUH Perdata. Hakim dengan penuh pertimbangan juga mengupayakan dengan alternatif penyelesaian sengketa dan memanggil pihak terkait selama 3 kali untuk melakukan mediasi dan upaya perdamaian namun tidak terlaksana karna beberapa pihak tidak dapat menghadiri dengan alasan yang sah.Dengan bukti-bukti yang ada dan keterangan para saksi maka hakim dapat memutuskan sehingga tidak ada perselisihan lebih lanjut dan mengabulkan permintaan penggugat tanpa memberatkan pihak tergugat sebab tergugat sudah menjalankan tugasnya sebaik mungkin sebagai uskup terdahulu.

Akibat Hukum Yang Timbul Terhadap Peralihan Hak Milik Keuskupan Sufragan Tanjung Karang Menjadi Hak Milik Pribadi

Permasalahan tanah saat ini telah meluas menjadi kompleksitas sosial yang memerlukan pendekatan holistik dalam penyelesaiannya. Perkembangan kasus sengketa pertanahan tidak lagi terbatas pada persoalan administratif yang dapat diatasi melalui hukum administrasi semata. Namun, kompleksitas tersebut telah melibatkan aspek politik, sosial, dan budaya, serta terkait dengan isu-isu nasionalisme dan hak asasi manusia. Peralihan hak atas tanah memainkan peran penting dalam kegiatan ekonomi dan sosial masyarakat. Hal ini menciptakan dinamika dalam kepemilikan tanah serta memfasilitasi berbagai transaksi hukum yang melibatkan aset tanah, yang pada gilirannya dapat memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan dan pembangunan ekonomi suatu negara. Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Ketika seseorang telah mengalihkan haknya (hak atas tanah), kepada orang lain “secara sah” maka orang tersebut sudah tidak punya hak lagi atas tanah yang dialihkan, sejak dilakukannya peralihan hak. Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain: 1) Jual beli; 2) Tukar menukar; 3) Hibah; 4) Pemasukan dalam perusahaan; 5) Pembagian hak bersama; 6) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; 7) Pemberian hak tanggungan; 8) Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan.

Solusi penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui cara Solusi melalui BPN, yaitu kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Proses penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) menegaskan pentingnya institusi tersebut sebagai mediator yang berperan dalam menyelesaikan sengketa tanah secara efektif dan adil. Dengan demikian, masyarakat dapat memperoleh perlindungan hukum yang sesuai dengan keadilan dan kebenaran, serta memberikan jaminan terhadap hak-hak kepemilikan tanah yang sah dan terlindungi. Setelah memastikan kelengkapan data, langkah selanjutnya adalah melakukan penelaahan kembali terhadap permasalahan yang diajukan, dengan memperhatikan aspek prosedur, kewenangan, dan penerapan hukum. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa

penyelesaian yang diambil sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam upaya melindungi hak-hak masyarakat yang memiliki kepentingan atas tanah yang diperkarakan, Kepala Kantor Pertanahan setempat dapat melakukan penelitian lebih lanjut. Jika hasil penelitian menunjukkan bahwa status quo perlu diterapkan, langkah pemblokiran atas tanah sengketa dapat diambil. Kebijakan ini ditegaskan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14-1-1992 No 110-150, yang mencabut Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 tahun 1984. Langkah-langkah ini diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah.

Dengan dicabutnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 Tahun 1984, maka diminta perhatian dari Pejabat Badan Pertanahan Nasional di daerah yaitu para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, agar selanjutnya di dalam melakukan penetapan status aquo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada penetapan Sita Jaminan (CB) dari Pengadilan. (Bandingkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Pasal 126). Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa apabila Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan status quo terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), harusnya bertindak hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum Pemerintahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan, asas persamaan di dalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa. Sebelum melalui proses pada Pengadilan Negeri perkara diselesaikan melalui jalur mediasi. Namuu, jika tidak berhasil diselesaikan melalui mediasi maka kasus sengketa peralihan hak atas tanah diselesaikan melalui pengadilan.

Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan, apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan. Setelah melalui penelitian ternyata Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut. Sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan ke pengadilan setempat. Sementara menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (status quo). Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya masalah di kemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga, maka kepada Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang telah diputuskan tersebut di atas. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data yang menyangkut subjek dan beban yang ada di atas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada.

Dengan demikian pada perkara balik nama atas sebidang tanah milik keuskupan sufragan tanjung karang yang diatas namakan milik pribadi oleh perseorangan yang mana penggugat mengalami kerugian dengan tidak dapat memakai hak nya secara penuh maka dilakukan berbagai upaya penyelesaian dengan melakukan mediasi tetapi pada upaya hakim dalam melakukan mediasi kepada pihak-pihak yang berperkara tidak berhasil dikarenakan pihak-pihak terkait tidak hadir dengan alasan yang sah. Oleh karena itu hakim memanggil saksi untuk memberikan keterangan pada persidangan dan dengan beberapa bukti-bukti lainnya hakim menimbang penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah dan mengabulkan permohonan. Berdasarkan bukti yang ada berupa surat kuasa tertanggal 10 februari 1996, telah ternyata perbuatan pemberian kuasa dari tergugat kepada turut tergugat 1 dalam transaksi jual beli tanah objek perkara adalah bukan bukan atas nama pribadi melainkan selaku jabatannya sebagai uskup keuskupan sufragan tanjung karang. Dalam pertimbangan hakim menjelaskan bahwa tergugat yang dahulu merupakan uskup dalam keuskupan sufragan tanjung karang tidak diketahui keberadaan beserta ahli warisnya dan menimbang sebagaimana tergugat selama masa jabatannya sebagai uskup telah melaksanakannya dengan baik. dengan demikian majelis hakim mengabulkan permohonan penggugat seluruhnya dan penggugat berhak melakukan peralihan balik nama yang semula atas nama monseigur andreas hendrisoesanto menjadi atas nama keuskupan sufragan tanjung karang. Dengan ini hakim menghukum tergugat untuk membayar Biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 3.285.000,00,-(Tiga juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah).

Melalui keputusan hakim dengan mengabulkan permohonan pihak penggugat yang mana sesuai dengan aturan hukum bahwa penggugat sudah mengelola tanah tersebut sejak lama dan juga dalam transaksi jual beli terdapat surat kuasa yang menjelaskan pembelian bukan atas hak pribadi melainkan atas keuskupan sufragan tanjung karang maka keuskupan sufragan mendapatkan hak atas permohonannya dengan balik nama hak atas tanah yang ada di sertifikat. Dengan demikian berdasarkan uraian diatas dapat dianalisis bahwa dalam hal perkara sengketa balik nama yang diajukan di pengadilan negeri tanjung karang A1, dalam perkara tersebut pihak penggugat yaitu keuskupan sufragan tanjung karang hanya ingin mendapatkan hak balik namanya sebab tanah dalam perkara tersebut tidak dapat dikelola dan dipergunakan secara maksimal. Pihak tergugat yang tidak diketahui keberadaanya membuat proses balik nama tidak dapat dilakukan. Oleh karena itu gugatan diajukan kedalam pengadilan agar sengketa tersebut mendapatkan penyelesaian yang tepat sebagaimana mestinya, dalam hal ini tidak ada akibat hukum yang timbul sebab hakim dalam pertimbanganya menyebutkan bahwa terdapat bukti yang mana berupa surat kuasa yang menyatakan bahwa tanah tersebut memang bukan dibeli dengan maksud hak pribadi tetapi dibeli oleh penggugat sebagai uskup keagamaan sufragan tanjung karang yang saat itu tergugat sebagai pejabat di keuskupan.

KESIMPULAN

Dalam konteks ini, penting untuk dicatat bahwa meskipun sertifikat hak atas tanah yang diperoleh melalui proses peradilan dianggap sah, keberadaan bukti yang lebih kuat terhadap unsur kepemilikan tanah yang diajukan di kemudian hari dapat membuka kemungkinan pembatalan atau peninjauan kembali atas keabsahan atau kekuatan pembuktian kepemilikan tersebut. Oleh karena itu, perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah harus terus dipertimbangkan dan dipantau dengan cermat agar tetap konsisten dengan hukum yang berlaku serta menghindari potensi konflik hukum di masa mendatang. Dengan memiliki sertifikat hak atas tanah, pemilik tidak hanya mendapatkan kepastian hukum, tetapi juga memperoleh akses yang lebih mudah dalam melakukan transaksi tanah, seperti jual-beli,

sewa-menyewa, atau pemberian jaminan hipotek. Hal ini membantu mengurangi risiko ketidakjelasan kepemilikan dan meningkatkan kepercayaan dalam aktivitas ekonomi yang melibatkan aset tanah, sehingga memfasilitasi perkembangan ekonomi dan investasi yang berkelanjutan. Berdasarkan uraian diatas dapat sisimpulkan bahwa dalam perkara tersebut pihak keuskupan ingin memanfaatkan dan mengelola secara bebas tanah milik keuskupan yang dibeli oleh tergugat yaitu monseignur andreas hendri soesanta selaku uskup terdahulu. Sebelum hakim memutuskan mengenai perkara tersebut alternatif dalam penyelesaian pun juga dipakai yaitu melalui mediasi tetapi tidak berhasil dikarenakan pihak terkait tidak menghadiri panggilan, oleh karena itu hakim menimbang menggunakan bukti-bukti dan keterangan oleh para saksi. Hakim membuat Keputusan berdasarkan data-data yang sudah diperoleh dan menimbang seadil mungkin agar tidak memberatkan hanya salah satu pihak saja.

Saran: Tindakan proaktif dalam memastikan balik nama sertifikat kepemilikan tanah adalah langkah penting dalam mengurangi potensi sengketa dan ketidakpastian hukum di masa depan. Badan Pertanahan Nasional juga perlu mengintensifkan upaya penyuluhan dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya proses balik nama sertifikat tanah sebagai bagian dari tanggung jawab kepemilikan yang bertanggung jawab dan legalitas yang jelas. Hal ini akan memberikan perlindungan yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah dan mendorong stabilitas serta kepercayaan dalam sektor pertanahan. Ketidakpatuhan terhadap aturan dan prosedur balik nama sertifikat hak milik jual beli tanah dapat berpotensi menimbulkan permasalahan hukum yang rumit dan merugikan semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, sangat disarankan agar masyarakat tidak hanya memperhatikan, tetapi juga secara aktif melaksanakan aturan serta mematuhi seluruh prosedur yang berlaku dalam proses balik nama sertifikat. Dengan memastikan kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku, masyarakat dapat meminimalisir risiko konflik hukum dan menciptakan lingkungan pertanahan yang lebih teratur dan aman.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, 2010. Hukum Perusahaan Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Adrian Sutedi, 2011, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, h. 57

Adrian Sutedi, 2011. Sertifikat Hak Atas Tanah, Jakarta: Sinar Grafika

Alif, M. 2015. Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960. Kecamatan Soyo Jaya Kabupaten Morowali

Apriani, T. (2019). Konsep Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindak Pidana. Ganec Swara, Denpasar, 13(1), 43-49.

Chandra, S. 2005.sertifikat kepemilikan ha katas tanah: Jakarta:garasindo hlm 77

Dr. J. Andi Hartanto, 2014. Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya, Surabaya : Laksbang Justitia.

Eddy O.S Hiariej, 2016, Prinsip-Prinsip Hukum Pidana, Edisi Revisi, Cahaya Atmapustaka, Yogyakarta, hal.232

Elza Syarief, 2012, menuntaskan Sengketa tanah melalui pengadilan Khusus pertanahan, Cetakan I, Kepus-takaan Populer Gramedia, Jakarta.

Hakim, L. 2015. Analisis Alternatif Penyelesaian Sengketa Antara Pihak Nasabah Dengan Industri Jasa Keuangan Pada Era Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Keadilan Progresif, 6(2).

Hulu, K. I. 2021. Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak. Jurnal Panah Keadilan.

I Ketut Oka Setiawan,2016. Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, hlm. 207

Iftitah, A. 2014. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. Lex Privatum, 2(3).

Irawan Soerodjo, Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hal.5.

Ismaya, Simun, 2011. Pengantar Hukum Agraria, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Marabintang, D. L., Pide, A. S. M., & Arisaputra, M. I. 2022. Balik Nama Pada Sertifikat Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum. Widya Yuridika: Jurnal hukum.

Mumek, R. A. 2017. Hak-Hak Kebendaan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata. Lex Administratum, Sulawesi Utara 5(2).

Nae, F. E. 2013. Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat. Lex Privatum.

Oe, M. D. 2015. Tugas dan fungsi badan pertanahan nasional dalam pendaftaran tanah. Pranata Hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Tanah Pembuat Akta Tanah.

Pratiwi, R. N.2023. Mengenal Macam-Macam Hak Atas Tanah di Indonesia Sesuai dengan UUPA. Jurnal Hukum, Surakarta 4(2).

Pulungan, M. T., & Muazzul, M. 2017. Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum.

Ramasari, R. D. 2017. Analisis Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dengan Cara Pelangsungan Perkawinan Dengan Warga Negara Indonesia. Pranata Hukum.

Rusli, T (2016). Analisis Gugatan Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 127/Pdt. G/2014/PN. TK). Pranata Hukum.

SN, H. R. 2015. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. Keadilan progresif.

Sudiyono, S., & Elisa, P. F. 2018. Penerapan Hukum Agraria Terhadap Penguasaan Tanah Milik Perhutani Yang Telah Dikuasai Lebih Dari 30 Tahun Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. FENOMENA, Jawa Timur16(1), 1720-1749.

Sulistiawati, N. P. Y., & Putri, G. A. P. Y. 2020. Pengaturan Pemberian Hak Guna Usaha Di Atas Tanah Hak Komunal Menurut Hukum Pertanahan Di Indonesia. Kerta Dyatmika, Denpasar 17(2), 36-44.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (Hasil Amandemen).

Undang-Undang Kehakiman Nomor 48 tahun 2009

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Urip Santoso, 2016. Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, Cet. ke-1, Prenadamedia, Jakarta.

Urip Santoso, S. H. 2015. Perolehan hak atas tanah. Prenada Media. Jakarta timur.

Urip Santoso, S. H. 2019. Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Prenada Media. Jakarta timur.

Urip Santoso. 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Prenada Media Group, Jakarta, cetakan ke-2.

Yamin Lubis dan Rahim Lubis, 2010. Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju.Bandung.

Yamin Lubis dkk, 2012. Hukum Pendaftaran Tanah, CV. Mandar maju, Bandung.