ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PERALIHAN SERTIFIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 29/Pdt.G/2024/PN.Ptk

SKRIPSI

Untuk memenuhi persyaratan

Mencapai derajat S-1

WANDA FINDRA MICHELLINA

NIM: A1012211065

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2025

ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PERALIHAN SERTIFIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 29/Pdt.G/2024/PN.Ptk

SKRIPSI

WANDA FINDRA MICHELLINA

NIM: A1012211065

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2025

ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PERALIHAN SERTIFIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 29/Pdt.G/2024/PN.Ptk

Tanggung-Jawab Yuridis Pada :

WANDA FINDRA MICHELLINA
NIM: A1012211065

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

Telah Disetujui oleh:

Pembimbing I	Pembimbing II
Agus, S.H., M.H	**Muhammad Tahir, S.H., MH**
NIP. 196008211987031001	**NIP.198712152019031014**

Disahkan Oleh :

Dekan,

Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum
NIP. 1966102914992022001

Tanggal Lulus :

KEMENTRIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2025

Tim Penguji

Jabatan	Nama dan NIP	Pangkat/ Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penilai	Agus, S.H., M.H NIP. 196008211987031001	Penata Tingkat I III/d/L	
Sekretaris Penilai	Muhammad Tahir, S.H., MH NIP. 198712152019031014	Penata / III c	
Pembahas I	Dr. H. Alhadiansyah, S.H.,M.H. NIP. 196909251996011001	Pembina Tingkat I/ IV/b	
Pembahas II	Lolita, S.H., M.H NIP. 197206052009122001	Penata / III c	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum
Universitas Tanjungpura
Pontianak

Nomor :

Tanggal :

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak, 30 Agustus 2025

Wanda Findra Michellina
Nim : A1012211065

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **"ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PERALIHAN SERTIFIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 29/Pdt.G/2024/PN.Ptk"**.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak. Terselesaikannya penulisan skripsi ini tidak lepas dari adanya dukungan, bantuan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati izinkan penulis untuk menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si., FCBArb, selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Dr.Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Ibu Lolita, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata serta Penguji II dalam Penulisan Skripsi ini
4. Bapak Dr. Ibrahim Sagio, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik
5. Bapak Agus, S.H., M.H selaku Pembimbing I dalam Penulisan Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan arahan dengan sabar dan penuh perhatian selama penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Muhammad Tahir, S.H., M.H. selaku Pembimbing II dalam Penulisan Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan arahan dengan sabar dan penuh perhatian selama penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Dr. H. Alhadiansyah, S.H., M.H. selaku Penguji I dalam Penulisan Skripsi ini

8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak atas ilmu dan pengalaman berharga yang telah diberikan selama masa perkuliahan.
9. Bapak dan Ibu Pegawai Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura yang telah memberikan bantuan selama penulis menempuh perkuliahan
10. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2021 yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan perkuliahan dan penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan, kekeliruan dan masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu baik kritikan dan saran yang membangun akan penulis terima dengan senang hati demi perbaikan dimasa mendatang. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan membrikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum pada umummnya dan hukum perdata pada khususnya

Pontianak, 30 Agustus 2025

Wanda Findra Michellina
Nim : A1012211065

LEMBAR PERSEMBAHAN

Puji dan Syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas kasih karunia dan berkat serta penyertaan yang telah diberikanNya, penulis dapat menyelesaikan tanggung jawabnya dalam penulisan skripsi ini. Rasa Syukur dan Bahagia yang saya rasakan ini akan saya persembahkan juga kepada orang-orang yang sangat berarti dalam proses perjalanan saya, karena berkat doa dan dukungan dari mereka saya bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik**.**

Skripsi ini dapat tersusun berkat bantuan, bimbingan, dan saran-saran serta masukan dari berbagai pihak sampai selesainya penelitian ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Orang tua penulis yaitu Alm. M. Ofie Widyaksana dan Alm. Cindrawati, Terima kasih kepada papa dan mama atas cinta, doa, dan pengorbanan yang tidak ternilai. Semoga segala jerih payah dan kasih sayang kalian menjadi amal baik yang mengantarkan kalian pada tempat terindah di sisi-Nya.
2. Koko Kevin, Cece Cindy dan Sinyo penulis sangat berterima kasih karena kalian bukan hanya sekedar keluarga, tetapi juga teladan dalam hidup penulis. Berkat kerja keras, pengorbanan, dan kasih sayang kalian, penulis dapat menempuh Pendidikan hingga akhirnya menyelesaikan skripsi ini. Setiap tetes keringat, doa, semangat dan cinta yang kalian berikan menjadi cahaya yang menerangi jalan penulis. Penulis sadar, tanpa dukungan kalian, perjalanan penulis tidak akan bisa sampai pada titik ini.

3. Keluarga besar Pomparan Opung Ester yang senantiasa memberikan penulis dukungan, saran, serta membimbing penulis selama hidup penulis.
4. Kak Alfina Damayanti, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya atas segala bantuan, bimbingan, dan arahan yang telah diberikan selama proses penelitian berlangsung.
5. Kepada sahabat terbaik yang penulis miliki yaitu Andin, Step, dan Gloria terima kasih telah menjadi bagian penting dalam kehidupan penulis. Kehadiran kalian tidak hanya menemani, tetapi juga memberikan hiburan, semangat serta dukungan moral yang sangat berarti bagi penulis.
6. Cindy, Alvira, serta Namira penulis mengucapkan terima kasih telah menjadi teman seperjuangan yang selalu hadir dan setia menemani penulis sejak awal perkuliahan hingga akhirnya menyelesaikan studi ini.
7. Kepada PEREXPKBH terima kasih telah menjadi rumah kedua bagi penulis.

DAFTAR ISI

COVER i
KATA PENGANTAR v
LEMBAR PERSEMBAHAN vii
DAFTAR ISI ix
DAFTAR LAMPIRAN x
ABSTRAK xi
ABSTRACT xii
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 7
C. Tujuan Penelitian 7
D. Manfaat Penelitian 7
E. Keaslian Penelitian 8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 11
A. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Atas Tanah 11
B. Ketentuan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas tanah 15
3. Tinjauan Tentang Pertimbangan Hukum Hakim 19
4. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim 24
BAB III METODE PENELITIAN 28
A. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian 28
B. Jenis Pendekatan 29
C. Jenis Data 30
D. Cara Pengumpulan Data 32
E. Analisis Data 32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 33
A. Analisis Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN.Ptk 33
B. Akibat Hukum dari Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN.Ptk 47
BAB V PENUTUP 54
A. Kesimpulan 54
B. Saran 55
DAFTAR PUSTAKA 57

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 : Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN.Ptk

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih sering terjadi di Indonesia, termasuk di Kota Pontianak. Praktik ini menimbulkan permasalahan hukum, khususnya ketika proses balik nama tidak dapat dilakukan akibat penjual tidak diketahui keberadaannya atau enggan terlibat lebih lanjut. Salah satu kasus konkret yang menjadi objek penelitian ini adalah peralihan hak milik atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 29/PDT.G/2024/PN.PTK, di mana jual beli dilakukan secara bawah tangan antara Mardiyah Marsuni dan Suhardi, namun kemudian menjadi dasar pengajuan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hukum hakim dalam menetapkan keabsahan jual beli yang dilakukan tanpa akta otentik serta mengkaji akibat hukum dari putusan tersebut bagi para pihak, khususnya dalam konteks peralihan hak sertifikat hak milik.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan deskriptif. Sifat penelitian yang digunakan Adalah Deskriptif Analisis yaitu mengkaji pertimbangan hukum hakim dan akibat putusan nomor 29/Pdt.G/2024/PN.Ptk. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan Undang-undang *(statue approach)* dan Pendekatan Kasus *(case approach)*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak hanya sah apabila dilakukan melalui akta PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan sesuai Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997. Dalam perkara a quo, tergugat tidak menempuh prosedur yang sah dan tidak hadir di persidangan, sedangkan penggugat terbukti memiliki kedudukan hukum yang jelas serta bertindak dengan itikad baik. Sertifikat Hak Milik penggugat dinilai sebagai bukti sah yang harus dilindungi. Pertimbangan hukum hakim menekankan pentingnya kepastian hukum, perlindungan hak pemilik yang sah, dan asas keadilan. Akibat hukumnya, gugatan dikabulkan sepenuhnya, peralihan hak dinyatakan sah, dan tergugat diwajibkan menyerahkan tanah kepada penggugat sebagai pemilik yang sah.

***Kata Kunci**: Peralihan, Sertifikat, Putusan, Pertimbangan Hukum*

ABSTRACT

The transfer of land rights through a sale and purchase mechanism that is not conducted before a Land Deed Official (PPAT) still frequently occurs in Indonesia, including in Pontianak City. This practice raises legal issues, particularly when the process of name transfer cannot be carried out due to the seller being untraceable or unwilling to participate further. One concrete case that serves as the object of this research is the transfer of ownership rights based on Court Decision Number 29/PDT.G/2024/PN.PTK, where the sale and purchase were conducted informally between Mardiyah Marsuni and Suhardi, yet it later became the basis for applying for a certificate name change at the Land Office. This study aims to analyze the legal considerations of the judge in determining the validity of a sale and purchase conducted without an authentic deed and to examine the legal consequences of the decision for the parties, especially in the context of the transfer of ownership certificate rights.

This research employs a normative legal research method with a descriptive approach. The nature of this research is Descriptive Analysis, which examines the legal considerations of the judge and the consequences of Decision Number 29/Pdt.G/2024/PN.Ptk. Data collection techniques include literature studies covering primary, secondary, and tertiary legal materials. The study uses a statutory approach and a case approach.

The results indicate that the transfer of rights is only valid if carried out through an authentic deed by PPAT and registered with the Land Office in accordance with Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997. In the case at hand, the defendant did not follow the proper procedures and was absent from the trial, while the plaintiff was proven to have a clear legal standing and acted in good faith. The plaintiff's Certificate of Ownership is considered valid evidence that must be protected. The court's legal consideration emphasizes the importance of legal certainty, protection of lawful owners' rights, and the principle of justice. The legal consequence is that the claim is fully granted, the transfer of rights is declared valid, and the defendant is ordered to surrender the land to the plaintiff as the rightful owner.

Keywords: Transfer, Certificate, Decision, Consideration

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai strategis baik dari segi ekonomi, sosial, maupun hukum. Kepemilikan tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi landasan utama dalam sistem hukum agraria nasional. Dalam UUPA, hak atas tanah dibagi ke dalam beberapa kategori, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain.[1] Undang-undang ini juga mengatur tata cara pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Di antara jenis hak tersebut, hak milik merupakan bentuk kepemilikan yang paling kuat dan memberikan kewenangan penuh terhadap suatu bidang tanah.

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu aspek penting dalam perkembangan hukum pertanahan di Indonesia. Peralihan ini bisa terjadi melalui berbagai mekanisme, seperti transaksi jual beli, pemberian hibah, warisan, pertukaran, maupun melalui penetapan oleh pengadilan. Dalam tatanan hukum nasional, hal ini diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang kemudian dijabarkan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Regulasi tersebut mewajibkan agar

[1] Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

setiap proses peralihan hak dicatat dan didaftarkan di kantor pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum dan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak terkait. Oleh karena itu, pemenuhan aspek prosedural dan substansial dalam proses peralihan menjadi syarat utama agar perpindahan hak atas tanah tersebut sah secara hukum dan mendapat pengakuan negara.

Peralihan hak atas tanah melalui putusan pengadilan menjadi salah satu bentuk pengakuan hukum terhadap adanya sengketa atau permasalahan kepemilikan yang telah diselesaikan secara yuridis, akan tetapi meskipun telah diputuskan secara hukum, tidak jarang timbul persoalan dalam pelaksanaan putusan tersebut. Menurut Sudikno Mertokusumo putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak.[2] Menurut Subekti, putusan adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara diberikan dalam sidang pengadilan, yang bertujuan untuk mengakhiri suatu perkara antara para pihak yang bersengketa.[3] Putusan hakim dapat dipahami sebagai pernyataan tertulis yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu hakim, dan diucapkan dalam sidang terbuka, bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan sengketa di antara pihak-pihak yang terlibat.

Dalam Sistem peradilan, suatu putusan hakim baru dapat dianggap sah apabila memenuhi beberapa syarat penting, baik secara formil maupun materil. Syarat formil sendiri berkaitan dengan proses pembuatan dan pembacaan

[2] Sudikno Mertokusumo. "*Hukum Acara Perdata Indonesia*". Yogyakarta: Liberty, hlm.212.
[3] Subekti. "*Hukum Acara Perdata*". Jakarta: Intermasa, hlm. 72.

putusan, terdapat ketentuan bahwa putusan harus disusun secara tertulis, dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, memuat identitas para pihak yang bersengketa, dasar pertimbangan hukumnya, isi atau amar putusan, serta harus ditandatangani oleh hakim, apabila syarat formil tidak terpenuhi maka suatu putusan dapat batal demi hukum.[4] Dalam sisi materiil berkaitan dengan isi putusan, yaitu bahwa putusan harus didasarkan pada fakta hukum yang terbukti di persidangan serta berlandaskan pada peraturan hukum yang berlaku. Putusan tersebut juga harus mencerminkan nilai keadilan, kepastian hukum, dan memberikan manfaat bagi para pihak yang terlibat.

Dalam hukum acara perdata, putusan pengadilan memiliki 3 macam kekuatan yaitu kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial atau kekuatan untuk dilaksanakan.[5] Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 196 ayat (1) HIR dan Pasal 185 ayat (1) RBG, disebutkan bahwa penetapan yang tidak tergolong sebagai putusan final meskipun tetap harus disampaikan di muka persidangan, tidak diformulasikan dalam bentuk dokumen tersendiri, melainkan cukup dicatatkan dalam risalah jalannya persidangan. Putusan itu sendiri ada 2 (dua) jenis yaitu : [6]

1. Putusan Sela dimana menurut H. Ridwan Syahrani yaitu putusan sela diadakan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara. Putusan sela juga bisa dikatakan sebagai suatu putusan yang dikeluarkan sebelum adanya putusan akhir, dengan

[4] Undang-undang Nomor 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman
[5] Martha Eri Safira. "*Hukum Acara Perdata*". Ponorogo: CV. Nata Karya, hlm. 7.
[6] Aris Setiawan. 2024. Mengenal Putusan Perdata dalam Peradilan. Available from: https://www.pa-slawi.go.id/artikel-pa/822-mengenal-putusan-perdata-dalam-peradilan. (Accessed July 05, 2025).

tujuan untuk memperlancar proses pemeriksaan perkara. Kemudian putusan sela ini juga memiliki beberapa jenis didalamnya yaitu Putusan Preparatoir, Putusan Interlocutoir, Putusan Insidentil, Putusan Provisional.

2. Putusan Akhir merupakan putusan yang dibacakan oleh hakim di persidangan, yang berfungsi untuk menuntaskan atau mengakhiri seluruh proses pemeriksaan perkara pada tingkat pengadilan tertentu. Dengan dijatuhkannya putusan ini, pemeriksaan perkara di pengadilan tersebut dinyatakan selesai, kecuali apabila para pihak mengajukan upaya hukum lanjutan seperti banding, kasasi, atau peninjauan kembali. Putusan akhir dapat dibedakan berdasarkan sifatnya yaitu Putusan Declaratoir, Putusan Constitutief, Putusan Condemnatoir.

Jenis-jenis putusan dalam perkara perdata dapat diklasifikasikan dari beberapa aspek, yaitu dilihat dari aspek kehadiran para pihak, sifat putusan, dan fungsi putusan selama proses persidangan. Kehadiran para pihak juga mempengaruhi jenis putusannya. Putusan nomor 29/PDT.G/2024/PN.PTK merupakan putusan yang berjenis Condemnatoir dimana dalam putusan tersebut terjadi transaksi jual beli bawah tangan antara Mardiyah Marsuni dan Suhardi serta Turut Tergugat yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang pada amar putusan berisi penghukuman terhadap salah satu pihak yang berperkara.

Dalam praktik yang terjadi di masyarakat, sering ditemukan kasus jual beli tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan tanpa melalui Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan. Ketika pembeli telah melunasi pembayaran atas tanah dan bangunan yang dibelinya, dan bermaksud untuk membuat akta jual beli guna keperluan balik nama hak milik atas tanah tersebut, ternyata pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaan atau tidak bisa ditemui lagi. Kondisi ini menyebabkan pembeli mengalami kesulitan dalam proses peralihan nama kepemilikan sertifikat hak milik. Akibatnya, pembeli terpaksa mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap penjual, agar proses peralihan hak atas tanah tetap dapat dilakukan meskipun tanpa kehadiran penjual.

Seperti yang terjadi pada perkara dengan nomor putusan 29/PDT.G/2024/PN.PTK, dimana telah terjadi transaksi jual beli dibawah tangan tersebut antara Penggugat Mardiyah Marsuni dengan Tergugat Suhardi. Pada sekitar tahun 2010, Mardiyah Marsuni ada membeli sebidang tanah kosong dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 300, Gambar Situasi Nomor: 4450/1997, tertanggal 4 Agustus 1997, seluas 120 M^2, yang tercatat atas nama Suhardi yang diterbitkan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak pada tanggal 23 September 1997 terletak di kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat. Kemudian Penggugat telah membayar lunas tanah tersebut sebesar Rp. 30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah) disertai dengan Kwitansi pembayaran. Transaksi jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini dikarenakan ketidaktahuan serta keterbatasan dana Penggugat bahwa transaksi jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT dan

harus segera dibalik nama pada Kantor Pertanahan Nasional (BPN). Kemudian pada saat hendak melakukan proses hukum berupa balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut, Penggugat sudah berusaha menemui Tergugat tetapi tidak bisa ditemui hingga Penggugat pun mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli ke Pengadilan Negeri Pontianak agar Jual Beli antara Penggugat serta Tergugat sah menurut hukum. Kemudian Penggugat juga menggugat Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Pontianak (Turut Tergugat), agar melakukan proses peralihan hak, pencatatan/membalik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) atas objek jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat. Dengan adanya putusan pengadilan ini, maka Penggugat dapat mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Pontianak untuk melakukan proses Balik Nama.

Dalam perkara perdata, khususnya yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, putusan *Condemnatoir* bisa menjadi dasar hukum bagi pihak yang memenangkan gugatan untuk melakukan perubahan nama pada sertifikat hak milik tanah. Sertifikat hak milik merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum, dan proses balik nama sertifikat menjadi langkah administratif yang diperlukan setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Putusan *Condemnatoir* memberikan kepastian hukum kepada penggugat yang telah mengajukan perkara dan mengikuti proses peradilan sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam bidang pertanahan, apabila seorang penggugat berhasil memperoleh putusan *Condemnatoir* yang mengakui hak

kepemilikannya atas sebidang tanah, maka putusan tersebut dapat dijadikan sebagai dasar yuridis Peralihan Hak kepemilikan tanah dalam bentuk pengajuan permohonan perubahan nama pemilik dalam sertifikat hak milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian dan pembahasan dengan mengambil judul : "**ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PERALIHAN SERTIFIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 29/PDT.G/2024/PN.PTK"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan oleh penulis, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian tersebut sebagai berikut : "**Bagaimana Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Peralihan Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Nomor 29/PDT.G/2024/PN.PTK?"**

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam putusan perkara nomor 29/PDT.G/2024/PN.PTK.
2. Untuk menganalisis akibat hukum Putusan Perkara Nomor 29/PDT.G/2024/PN.PTK, tentang Peralihan Sertifikat Hak Milik.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang didapat penelitian ini bertujuan untuk:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian diharapkan bermanfaat dimana dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi para pembaca sehingga penelitian ini memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat langsung kepada masyarakat dan pihak-pihak terkait, terutama dalam memahami bagaimana putusan Condemnatoir dapat menjadi dasar pengajuan balik nama sertifikat hak milik di Kantor Badan Pertanahan. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan kemudahan bagi para pembaca maupun penulis lain yang ingin memerlukan literatur maka penulisan skripsi ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan acuan dalam menggali kebenaran-kebenaran hukum yang ingin dicapai.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian berjudul "**ANALISIS TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PERALIHAN SERTIFIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 29/PDT.G/2024/PN.PTK**" merupakan suatu penelitian yang belum pernah diteliti sebelumnya dan merupakan karya asli yang dikaji dan diteliti sendiri oleh penulis berdasarkan jurnal, artikel, fakta-fakta sosial yang ada. Adapun perbedaan dengan peneliti terdahulu ialah:

No	Nama penulis	Judul penelitian	Perbedaan	Persamaan
1.	Janri Astana Gumelar Satriyo Wibowo pada tahun 2022, Universitas Tanjungpura	Skripsi dengan judul "Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Sengketa Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 15/PDT.G/2017/PN PTK).".	Kedua skripsi tersebut memiliki fokus yang berbeda dimana pada penelitian terdahulu menganalisis pertimbangan hakim dalam perkara sengketa kepemilikan tanah antara ahli waris dan pihak ketiga, serta dampak hukumnya terhadap para pihak sedangkan penulis menganalisis terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibawah tangan yang kemudian dijadikan dasar permohonan balik nama sertifikat hak milik ke Kantor Pertanahan. Kedua skripsi ini juga mengkaji 2 (dua) putusan yang berbeda, penulis terdahulu menggunakan Putusan Nomor 152/-DT.G/2017/PN.PTK, sedangkan penulis menggunakan putusan	Kedua skripsi membahas tentang bagaimana hakim memberikan dasar pertimbangan hukum dalam memutuskan sengketa tanah yang diajukan di Pengadilan Negeri.

			Nomor 29/PDT.G/2024/PN.PTK.	
2.	Patumona Febriyanty Simatupang pada tahun 2023, Universitas Tanjungpura Pontianak.	Skripsi dengan judul "Pelaksanaan Permohonan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan Yang Penjualnya Tidak Diketahui Keberadaannya Di Kabupaten Kubu Raya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mempawah No. 08/Pdt.G/2015/PMMPW".	Kedua skripsi tersebut menggunakan metode penelitian yang berbeda, penulis terdahulu menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris sedangkan penulis menggunakan metode penelitian Normatif. Perbedaan yang selanjutnya terletak pada focus penelitian Dimana penulis terdahulu fokus pada mekanisme pelaksanaan balik nama berdasarkan putusan pengadilan sedangkan penulis fokus pada pertimbangan hukum serta akibat yang terjadi terhadap putusan pengadilan sebagai dasar balik nama.	Kedua skripsi ini sama-sama membahas mengenai jual beli di bawah tangan Dimana pada saat hendak dilakukan balik nama penjual sudah tidak lagi dapat dihubungi atau ditemui.

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian