

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN
PUTUSAN VERSTEK NOMOR 28/PDT.G/2022PN PRP. DI KANTOR BADAN
PERTANAHAN KABUPATEN ROKAN HULU**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum*



Oleh

BAMBANG SETIYONO
NIM. 2035050

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM
2024**

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN
PUTUSAN *VERSTEK* NOMOR 28/PDT.G/2022PN PRP. DI KANTOR BADAN
PERTANAHAN KABUPATEN ROKAN HULU**

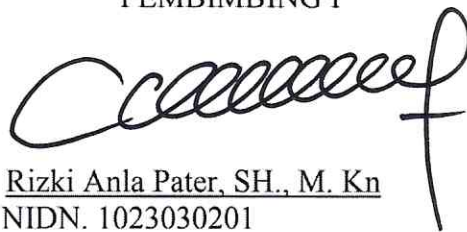
SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Penyusun

BAMBANG SETIYONO
NIM. 2035050

PEMBIMBING I


Rizki Anla Pater, SH., M. Kn
NIDN. 1023030201

PEMBIMBING II


Dr. H. Nofrizal, Lc., MH
NIDN. 1005117701

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM
2024**

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada hari Kamis tanggal 18 Januari 2024.

Tim Penguji Skripsi:

Ketua : Rizki Anla Pater, SH., M. Kn

Sekretaris : Dr. H. Nofrizal, Lc., MH

Anggota 1 : Almadison, SH, MH., CPLC., CPLCE

Anggota 2 : Rise Karmilia, SH., M. Hum., Ph. D

Anggota 3 : Zulkifli, SH., MH., C.L.A



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Pasir Pengaraian



Rise Karmilia, SH., MH., Ph. D
NIDN. 1004068502

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Nama : Bambang Setiyono
NIM : 2035050
Bidang Minat : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan *Verstek* Nomor 28/Pdt.G/2022PN Prp. di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain. Demikian pernyataan ini dibuat tanpa ada paksaan dari pihak manapun, apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan Fakultas.

Pasir pengaraian, 18 Januari 2024

Yang membuat pernyataan,



BAMBANG SETIYONO
NIM. 2035050

ABSTRAK

Peralihan hak melalui jual beli di bawah tangan mengakibatkan pembeli hanya dapat menguasai tanah secara fisik dan tidak dapat menguasai tanah secara yuridis, akibatnya pembeli tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya tersebut. Penjual kemudian menghilang/pindah domisili serta tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak pernah menyelesaikan proses jual beli termasuk untuk melakukan “balik nama” sertifikat hak milik atas tanah di hadapan PPAT. Demi melindungi hak dan kepentingannya, Pembeli kemudian menggugat penjual ke Pengadilan Negeri atas wanprestasi/ingkar janji penjual dalam membantu proses balik nama sertipikat tanah, atas gugatan tersebut lahirlah putusan verstek Nomor 28/Pdt.G/2022PN Prp. Berdasarkan latar belakang penelitian maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu mengenai pertimbangan BPN Rokan Hulu Menjadikan Putusan Verstek Sebagai Dasar “Balik Nama” Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, dan prosesnya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, dengan pendekatan analisis deskriptif-kualitatif yang melibatkan interpretasi berdasarkan KUH Perdata, Undang-Undang, dan teori-teori yang relevan. Hasil dari penelitian ini yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu dapat melakukan proses “balik nama” sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan verstek dari karena mempertimbangkan hasil putusan Pengadilan Pasir Pengaraian dengan Nomor 28/Pdt.G/2022PN Prp. Kemudian mempertimbangkan adanya kewenangan berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian salah satu syarat dalam Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Verstek Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu yaitu Putusan Pengadilan sebagai pengganti akta PPAT serta data dari penggugat dalam proses peralihan haknya.

Kata Kunci: *Verstek*, Badan Pertanahan Nasional, Balik Nama

ABSTRACT

The transfer of rights through an underground sale results in the buyer only being able to physically control the land and not having legal control over it. As a result, the buyer cannot register the transfer of rights to the land. The seller then disappears or relocates without leaving a trace, never completing the sale process, including the "transfer of ownership" of the land certificate before the Land Deed Official (PPAT). To protect their rights and interests, the buyer subsequently sues the seller in the District Court for breach of contract or seller's failure to assist in the land certificate transfer process, giving rise to the default judgment number 28/Pdt.G/2022PN Prp. Based on the background of the research, the formulation of the problem in this study is regarding the considerations of the Rokan Hulu National Land Agency (BPN) in making the default judgment the basis for the "transfer of ownership" in the transfer of land rights at the Rokan Hulu District Land Office, and its process. The research method used is juridical-empirical, with a descriptive-qualitative analysis approach involving interpretation based on the Civil Code, Laws, and relevant theories. The results of this research indicate that the National Land Agency of Rokan Hulu District can carry out the "transfer of ownership" process for land certificates based on the default judgment, considering the decision of the Pasir Pengaraian Court with number 28/Pdt.G/2022PN Prp. Then, taking into account the authority based on Article 37 Paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. One of the requirements in the process of transferring ownership based on the default judgment in the Rokan Hulu District Land Office is the Court Decision as a substitute for the PPAT deed and data from the plaintiff in the process of transferring their rights.

Keywords: *Verstek, National Land Agency, Returning the Name.*

KATA PENGANTAR

Puji beserta syukur kepada Tuhan yang Maha Esa, karena atas rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan waktu yang telah ditentukan. Ada pun judul Skripsi ini yaitu “Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan *Verstek* Nomor 28/Pdt.G/2022PN Prp. di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu”. Penulis merasa bahagia berkat tercapainya penyelesaian tugas ini, namun dalam prosesnya penulis tidak sendiri, melainkan penulis juga didukung dan dimotivasi oleh berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Hardianto, M. Pd. selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Pasir Pengaraian.
2. Bapak Zulkifli, SH, MH, C.L.A selaku Wakil Rektor I Universitas Pasir Pengaraian
3. Ibu Rise Karmilia, SH., M. Hum., Ph. D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian
4. Bapak Almadison, SH., MH., CPLC., CPCLE selaku Kaprodi di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian
5. Bapak Rizki Anla Pater, SH., M. Kn selaku pembimbing pertama, yang memberi arahan dan motivasi dalam pengerjaan skripsi ini
6. Bapak Dr. Nofrizal, Lc, MH selaku pembimbing kedua, yang memberi semangat dan masukan.
7. Serta untuk Ibu, Ayah, Istri dan Anak tercinta yang senantiasa memberi semangat dan dukungan dalam proses yang luar biasa ini

Pasir Pengaraian,

2024

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah.....	9
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah	9
2.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah	12
2.2 Hak Milik Atas Tanah.....	17
2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	17
2.2.2 Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	21
2.3 Jual Beli Tanah.....	21
2.3.1 Pengertian Jual Beli Tanah	21
2.3.2 Syarat Sah Jual Beli Tanah	22
2.4 Putusan <i>Verstek</i>	24
2.4.1 Pengertian Putusan <i>Verstek</i>	24
2.4.2 Aturan Putusan <i>Verstek</i>	25
2.4.3 Putusan <i>Verstek</i> sebagai Dasar dalam Peralihan Hak Atas Tanah	26

2.5 Tinjauan Umum Tentang “Balik Nama”	28
BAB III METODE PENELITIAN	31
3.1 Jenis penelitian.....	31
3.2 Lokasi Penelitian.....	33
3.3 Populasi dan Sampel Penelitian	34
3.1 Populasi.....	34
3.2 Sampel.....	34
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	35
3.5 Teknik Analisa Data.....	35
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
4.1 Pertimbangan BPN Rokan Hulu Menjadikan Putusan <i>Verstek</i> Sebagai Dasar “Balik Nama” Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	38
4.1.1 Putusan Pengadilan Pasir Pengaraian Nomor 28/Pdt.G/2022PN Prp Atas Nama Bambang Setiyono Sebagai Penggugat Melawan Purwanto Sebagai Tergugat	40
4.2 Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Putusan <i>Verstek</i> Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu	70
BAB V PENUTUP	91
5.1 Kesimpulan	91
5.2 Saran.....	93
DAFTAR PUSTAKA.....	93