

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Nilai tanah yang tinggi terlihat dalam berbagai sudut pandang, termasuk perspektif sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer, dan ekonomi. Tanah bukan hanya tempat tinggal, pencarian nafkah, warisan budaya, dan tempat berlangsungnya ritual keagamaan, melainkan juga merupakan elemen yang sangat berharga sehingga manusia sebagai makhluk sosial akan dengan gigih mempertahankan tanahnya, bahkan sejak zaman prasejarah. Manusia memiliki naluri untuk menjaga wilayah yang sekarang dikenal sebagai teritori karena manusia menyadari bahwa teritori ini adalah faktor penentu kelangsungan hidup.

Seiring dengan beragamnya kebutuhan masyarakat, fungsi tanah juga mengalami perkembangan sejalan dengan laju pembangunan. Oleh karena itu, pemerintah memberikan hak kepemilikan atas tanah kepada masyarakat dan memberikan kepastian hukum kepada individu atau entitas yang menguasai tanah. Terkait dengan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang memiliki tanah, dalam hukum tanah terdapat berbagai bentuk penguasaan atas sebidang tanah, termasuk penguasaan tanah secara fisik dan penguasaan tanah dari aspek yuridis.

Di samping adanya hukum yang mengatur kepemilikan tanah, maka tidak lazim ditemui sengketa mengenai kepemilikan tanah. Sengketa pertanahan di Indonesia bukan merupakan hal yang baru dan masih terjadi sampai saat ini. Persengketaan tanah dapat terjadi di masyarakat misal di sektor kehutanan, sektor

infrastruktur, sektor pertambangan, bahkan permasalahan tanah juga terjadi dalam sengketa antara dua pihak perorangan.

Secara umum, sengketa tanah timbul antara lain akibat faktor-faktor berikut, (1) Peraturan yang belum lengkap; (2) Ketidaksesuaian peraturan; (3) Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia; (4) Data yang kurang akurat dan kurang lengkap; (5) Data tanah yang keliru; (6) Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah; (7) Transaksi tanah yang keliru; (8) Ulah pemohon hak (9) Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.¹

Selama ini kasus sengketa pertanahan dapat diselesaikan, baik melalui jalur pengadilan maupun jalur di luar pengadilan. Penyelesaian di luar pengadilan dilakukan melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR), di antaranya melalui negosiasi, mediasi ataupun arbitrase. Mediasi biasanya dilakukan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional dan lembaga adat, khususnya terkait dengan sengketa tanah adat. Sementara penyelesaian melalui pengadilan diajukan ke Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Penyelesaian kasus-kasus kepemilikan status pertanahan merupakan kewenangan Pengadilan Umum, sedangkan kasus-kasus yang berhubungan dengan dokumen administrasi pertanahan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang di bidang pertanahan (BPN) merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.²

¹ Elza Syarief. 2014. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: PT Gramedia. Hlm. 22

² *Ibid.*, Hlm. 32

Penyelesaian sengketa pertanahan jarang diselesaikan di luar jalur pengadilan, karena seringkali tidak mampu mengatasi atau menyelesaikan masalah yang menjadi sengketa antara para pihak dengan baik. Timbulnya sengketa hak atas tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan akan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya. Sengketa perdata atas tanah dapat pula terjadi akibat perjanjian pengalihan hak atas tanah, misalnya dengan perjanjian jual beli, sewa menyewa, pewarisan, dan sebagainya.³

Mengenai peralihan hak milik atas tanah, yaitu merupakan suatu proses di mana hak atas tanah berpindah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Proses ini dapat terjadi melalui berbagai cara, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.⁴ Peralihan hak atas tanah bisa dikatakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan secara sengaja memindahkan hak kepemilikan tanah kepada pemilik yang baru dan peralihan tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak warisan.⁵ Peralihan kepemilikan tanah di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan di antaranya yaitu Pasal 37 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-

³ *Ibid.*, Hlm. 51

⁴ Simbolon, D. H. (2016). *Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa* (Doctoral dissertation, Universitas Medan Area).

⁵ Larasati, A., & Raffles, R. (2020). *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(1).

Undang Pokok Agraria (UUPA).⁶ Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.⁷

Salah satu permasalahan di sektor petanahan yaitu persoalan jual beli tanah. Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Jual beli dalam kehidupan sehari-hari terdapat 2 (dua) subjek yaitu penjual dan pembeli, jual beli tanah hanya boleh dilakukan oleh orang yang berhak atas tanah yang masing-masing mempunyai kewajiban dan hak.⁸

Jual beli tanah seharusnya dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, namun pada kenyataannya setelah proses jual beli yang dilakukan, pembeli tidak segera melakukan proses balik nama pada sertipikat hak milik atas tanah yang telah dibelinya. Terdapat beberapa faktor yang dapat menyebabkan pembeli tidak dapat melakukan proses balik nama pada sertifikat hak milik atas tanah. Salah satu faktor utama adalah kendala biaya, di mana biaya untuk mengurus proses balik nama seringkali menjadi beban bagi pembeli. Selain itu, jika pemilik awal tanah telah meninggal dunia, proses balik nama sertifikat tanah yang telah dibeli menjadi

⁶ Sintawati, A., Amin, M. E., & Erliyani, R. (2023). *Kedudukan pada Putusan Verstek sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. *Notary Law Journal*, 2(2).

⁷ Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. Hlm. 278

⁸ Sintawati, A., Amin, M. E., & Erliyani, R. (2023). *Kedudukan pada Putusan Verstek sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. *Notary Law Journal*, 2(2)

sulit untuk dilakukan oleh pihak pembeli.⁹ Kasus lain yang dapat menghambat proses balik nama adalah ketika penjual dan ahli waris tidak dapat ditemukan. Hal ini juga berlaku jika penjual tanah menghilang setelah transaksi jual beli.¹⁰

Proses jual beli tanah yang tidak diikuti dengan proses balik nama pada sertifikat tanah dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang tidak kecil. Pentingnya melakukan proses balik nama pada sertifikat tanah setelah proses jual beli bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Untuk memperoleh kekuatan hukum, memerlukan pengesahan Pejabat kepala kantor pertanahan yang berwenang, karena akan digunakan sebagai tanda bukti.

Sebagaimana yang terjadi di Desa Pasir Utama, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Permasalahan ini dilatarbelakangi dengan adanya transaksi jual beli tanah antara Purwanto dengan Bambang Setiyono pada tahun 2017. Namun setelah proses transaksi, Purwanto selaku penjual tanah, tidak berada di Desa Pasir Utama dan tidak diketahui keberadaannya. Oleh karena itu Bambang Setiyono membawa perkara ini ke Kantor Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, dengan tujuan agar Bambang Setiyono dapat melakukan “balik nama” sertifikat hak milik atas tanah tersebut yang awalnya atas nama Purwanto menjadi Bambang Setiyono, di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rokan Hulu. Selain itu Bambang Setiyono juga meminta dalam proses peradilan, agar Ketua

⁹ Nim, A. V. P. *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Di Kota Pontianak (Studi Kasus Kantor Notaris Joko Sabastian, SH., M. Kn. Jurnal Fatwa Hukum, 1(3).*

¹⁰ Andriani, D. (2013). *Hambatan dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung)* (Doctoral dissertation, Brawijaya University).

Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian mengesahkan status hukum kepemilikan hak atas tanah sepenuhnya menjadi hak Bambang Setiyono.

Berdasarkan uraian inti perkara tersebut maka Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian mengeluarkan putusan Nomor 28/Pdt.G/2022/pn Prp. Di antara hasil dari isi putusan itu adalah bahwa majelis hakim menyatakan (1) gugatan Bambang Setiyono (Penggugat) dikabulkan sebagian dengan tanpa hadirnya Tergugat (Verstek), (2) menyatakan sah jual beli tanah pertanian sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 66/Pasir Utama Atas nama Purwanto yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2017, dan (3) Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 66/Pasir Utama Atas nama Purwanto menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.

Sesuai pemaparan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa hasil dari putusan ini, proses “Balik Nama” sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan di BPN. Bahkan dalam pertimbangan hakim, dijelaskan bahwa dengan memperhatikan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena Purwanto (tergugat) sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya, maka tidak dapat dibuatkan’ akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi dengan mempertimbangkan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, “dalam keadaan tertentu”, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Berdasarkan seluruh uraian pada latar belakang tersebut, maka peneliti dengan konsisten memilih dan menetapkan judul penelitian ini yaitu “Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Putusan *Verstek* di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu”

1.2. Rumusan Masalah

1. Apa pertimbangan BPN Rokan Hulu menjadikan putusan *Verstek* sebagai Dasar balik nama dalam peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik berdasarkan putusan *Verstek* Nomor 28/Pdt.G/2022PN Prp.di kantor pertanahan kabupaten Rokan Hulu?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Mendeskripsikan pertimbangan BPN Rokan Hulu menjadikan putusan *Verstek* sebagai Dasar balik nama dalam peralihan hak atas tanah
2. Mendeskripsikan proses balik nama sertifikat hak milik berdasarkan putusan *Verstek* Nomor 28/Pdt.G/2022PN Prp.di kantor pertanahan kabupaten Rokan Hulu.

1.4. Manfaat Penelitian

1 Manfaat Teoritis:

Penelitian ini dapat memberikan sumbangan berharga bagi literatur mengenai pertanahan. Temuan dan analisis penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti masa depan dan dapat digunakan sebagai dasar untuk penelitian lebih lanjut dalam bidang ini.

2 Manfaat Praktis:

a. Bagi Mahasiswa

Melalui penelitian ini, mahasiswa akan mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang proses balik nama hak milik atas tanah

b. Bagi Universitas Pasir Pengaraian

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif terhadap reputasi kampus dalam bidang penelitian dan advokasi. Hal ini dapat meningkatkan citra kampus sebagai lembaga yang peduli terhadap isu-isu kontroversial tentang pertanahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penguasaan Hak Atas Tanah

Dalam konteks hukum tanah di Indonesia, terdapat beberapa tingkatan hak atas tanah. Hak Bangsa Indonesia adalah hak penguasaan tertinggi atas tanah dan menjadi sumber bagi hak-hak penguasaan lainnya. Selanjutnya, ada Hak Menguasai dari Negara yang bersumber dari hak Bangsa Indonesia dan memiliki kewenangan yang bersifat publik. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat mengacu pada hak-hak tradisional suatu komunitas adat atas wilayah tertentu. Terakhir, ada hak-hak perorangan atau individu atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.¹¹

Penguasaan tanah dapat dilihat dari dua aspek, yaitu yuridis dan fisik. Penguasaan tanah secara yuridis didasarkan pada hak yang dilindungi hukum dan biasanya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah tersebut secara fisik. Namun, penguasaan fisik tidak selalu berada pada pihak yang memiliki hak yuridis. Sebagai contoh, pada kasus tanah yang disewakan, pemilik tanah memiliki penguasaan yuridis, sementara penyewa memiliki penguasaan fisik.¹²

2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di

¹¹ Sembiring, J. (2016). Hak Menguasai Negara Atas Sumber Daya Agraria. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2(2), 119-132.

¹² Ramadhani, R. (2017). *Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 139-157.

bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/ atau ruang di bawah Tanah. Hak ini mencakup serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹³

Hak atas tanah merujuk pada hak-hak yang dimiliki oleh individu atau kelompok terhadap suatu bidang tanah. Hak-hak ini mencakup berbagai aspek, seperti hak memiliki, menggunakan, dan mengalihkan tanah.¹⁴ Hak atas tanah dapat bersifat milik (hak kepemilikan penuh), sewa, atau hak guna usaha. Hak ini diatur oleh hukum dan peraturan yang berlaku di suatu negara, dan pemilik tanah dapat memanfaatkannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, hak atas tanah juga dapat diperoleh melalui pembelian, pewarisan, atau perolehan lainnya. Penting untuk memahami hak-hak ini karena mereka membentuk dasar hukum dalam kepemilikan dan penggunaan tanah.¹⁵

Hak atas tanah memiliki berbagai tujuan yang esensial untuk pembangunan masyarakat dan kestabilan hukum. Pertama, hak atas tanah mendorong investasi dan pertumbuhan ekonomi dengan memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, menciptakan landasan yang kokoh untuk investasi jangka panjang, dan

¹³ Gunanegara, G. (2022). *Kebijakan negara pada pengaturan hak atas tanah pasca Undang-Undang Cipta Kerja. Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 161-184.

¹⁴ Widowati, D. A., Yurista, A. P., & Bosko, R. E. (2019). *Hak Penguasaan Atas Sumber Daya Alam Dalam Konsepsi Dan Penjabarannya Dalam Peraturan Perundang-Undangan. Jurnal Legislasi Indonesia*, 16(2), 147.

¹⁵ Andari, C. P. (2019). *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. Notarius*, 12(2), 703-717.

merangsang pembangunan infrastruktur serta sektor ekonomi. Kedua, hak atas tanah berperan penting dalam menjamin keamanan dan stabilitas sosial dengan memberikan kepastian hukum kepada pemilik, mencegah sengketa tanah, dan menciptakan lingkungan sosial yang damai. Selain itu, hak atas tanah juga menjadi alat pengaturan untuk penggunaan tanah yang efisien dan berkelanjutan, dengan pemilik tanah memiliki tanggung jawab untuk memanfaatkannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁶

Ketiga, hak atas tanah mendukung pemasyarakatan dan keadilan sosial dengan mengatur kepemilikan tanah agar tidak terjadi monopoli dan memastikan akses tanah bagi masyarakat yang kurang mampu. Keempat, hak atas tanah berkontribusi pada perlindungan lingkungan dan warisan generasi mendatang, memungkinkan pemindahan kepemilikan melalui pewarisan, yang penting untuk menciptakan stabilitas keluarga dan melindungi hak-hak generasi mendatang. Dengan demikian, hak atas tanah bukan hanya merupakan instrumen legal untuk kepemilikan properti, tetapi juga merupakan elemen kunci dalam mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan dan keadilan sosial.¹⁷

Menurut Ramadhani hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Ada penegasan kata ‘wewenang’ di dalam suatu hak atas tanah, maka hak atas tanah juga ditafsirkan sebagai hak yang berisikan rangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sehingga secara substansi hak atas lebih

¹⁶ Sutedi, Adrian. (2023). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 71

¹⁷ Johnson, R. A. (2018). *Land Rights and Sustainable Development*. Academic Press.

kepada menunjukkan adanya penegasan hak dan kewajiban serta larangan bagi subjek hukum terhadap suatu hak di atas bidang tanah yang dimilikinya. Ciri khas dari hak atas tanah adalah pihak yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya, oleh karena itu hak atas tanah berbeda kedudukannya dengan hak penggunaan atas tanah.¹⁸

Menurut Santoso yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹⁹

2.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Pasal 4 UUPA ayat (1) menyebutkan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Pasal 4 ayat (2): Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya

¹⁸ Ramadhani, Rahmat. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Sumatera Utara: Umsu Press. Hlm. 24

¹⁹ Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. Hlm. 103

sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Pasal 4 ayat (3): Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa. Pasal 16 UUPA ayat (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:

1. Hak Milik

Hak milik, atau sering disebut sebagai hak kepemilikan, adalah suatu bentuk hak atas suatu benda atau properti yang memberikan penuh kontrol dan kekuasaan kepada pemiliknya. Hak ini memberikan hak eksklusif untuk menggunakan, menguasai, dan menikmati manfaat dari properti tersebut. Dalam konteks properti tanah atau real estate, hak milik mencakup hak untuk menjual, menyewakan, dan mentransfer kepemilikan tanah atau bangunan kepada pihak lain. Hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling komprehensif di antara jenis hak atas tanah lainnya, seperti hak guna usaha atau hak pakai. Pemilik yang memiliki hak milik memiliki kebebasan untuk menggunakan propertinya sesuai dengan keinginannya, dengan tetap mematuhi hukum dan peraturan yang berlaku. Hak milik juga memberikan kepastian hukum yang tinggi kepada pemilik, yang diakui dan dilindungi oleh sistem hukum dalam suatu yurisdiksi.²⁰

Menurut ketentuan Pasal 20 UUPA ayat (1) dan (2), Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas

²⁰ Raharjo, A. E. (2022). *Akibat Hukum Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM)* (Doctoral dissertation, Universitas Pancasakti Tegal).

tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6; Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dan kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang baru. Peralihan Hak Milik atas tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan, kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Artinya, tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.²¹

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah suatu bentuk hak atas tanah yang memberikan izin kepada seseorang atau suatu entitas untuk memanfaatkan dan menghasilkan keuntungan dari tanah milik orang lain selama jangka waktu tertentu. Dalam konteks hak guna usaha, pemegang hak (pihak yang diberikan izin) dapat menggunakan tanah tersebut untuk kegiatan komersial, industri, atau tujuan lain yang menghasilkan pendapatan. Meskipun pemegang hak guna usaha memiliki hak untuk memanfaatkan tanah, hak ini bersifat terbatas dan bersifat

²¹ Hetharie, Y. (2019). *Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Sasi, 25(1), 27-36.

sewa karena tanah tetap dimiliki oleh pihak yang memberikan izin (pemilik tanah).²²

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah suatu bentuk hak atas tanah yang memberikan izin kepada seseorang atau entitas hukum untuk memiliki, membangun, dan memanfaatkan bangunan atau struktur tertentu di atas tanah yang bukan miliknya. Dalam konteks hak ini, pemegang hak guna bangunan disebut pihak yang mendapatkan izin atau hak untuk menggunakan bangunan tersebut selama jangka waktu tertentu. Meskipun pemegang hak guna bangunan memiliki kontrol atas bangunan dan dapat memanfaatkannya untuk berbagai tujuan, tanah di bawahnya tetap menjadi milik pemilik tanah (biasanya pemerintah atau pihak lain yang memiliki hak atas tanah). Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun²³

²² Iskandar, I. A. (2020). *Status Hukum Hak Guna Bangunan Yang Diberikan Kepada Persekutuan Komanditer Commanditaire Vennootschap* (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin)

²³ Pratomo, I. T. B. (2020). *Penerapan Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Se-Ht. 02.01/Vi/2019 Dalam Hukum Tanah Nasional Terkait Pemberian Hak Guna Bangunan Sebagai Harta Kekayaan Suatu Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap)*. Indonesian Notary, 1(004).

4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

5. Hak Sewa

Hak sewa adalah suatu bentuk perjanjian kontraktual di mana pemilik properti (biasanya disebut sebagai pemberi sewa atau landlord) memberikan hak kepada pihak lain (biasanya disebut sebagai penyewa atau tenant) untuk menggunakan properti tersebut dalam jangka waktu tertentu. Dalam hak sewa, pemilik properti memberikan izin kepada penyewa untuk menempati, menggunakan, dan mengambil manfaat dari properti tersebut dengan imbalan pembayaran sewa yang biasanya dibayarkan secara periodik.²⁴

²⁴ Tanisha, T. (2020). *Persetujuan Diam-Diam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah* (Doctoral dissertation, Podomoro University).

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan

2.2. Hak Milik Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak kepemilikan atas tanah memiliki sejarah panjang yang mencerminkan perkembangan masyarakat dan sistem hukum di berbagai budaya. Pada awalnya, konsep pemilikan tanah cenderung bersifat kolektif dan didasarkan pada penggunaan atau pekerjaan tanah. Di beberapa masyarakat primitif, tanah dianggap sebagai sumber kehidupan bersama dan dimiliki secara bersama oleh kelompok atau komunitas. Seiring dengan perkembangan peradaban, muncul sistem hak milik individu yang lebih terorganisir. Misalnya, dalam masyarakat Feodal Eropa, tanah dimiliki oleh bangsawan dan para petani bekerja pada tanah tersebut sebagai bentuk pembayaran untuk perlindungan dan penggunaan. Sistem ini mencerminkan hierarki sosial yang kuat pada masa itu.²⁵

Pada abad-abad berikutnya, konsep hak kepemilikan tanah terus berkembang dengan munculnya doktrin-doktrin hukum yang memengaruhi sistem hukum di berbagai negara. Revolusi Industri membawa perubahan besar dalam hak

²⁵ Yun, C. (2005). *Property and the Historical Imagination*. Cambridge University Press.

kepemilikan tanah, dengan munculnya hak milik pribadi yang lebih kuat dan diatur oleh hukum-hukum yang lebih terstruktur. Saat ini, sistem hak kepemilikan tanah bervariasi di seluruh dunia, dari sistem common law yang dominan di negara-negara seperti Amerika Serikat dan Inggris, hingga sistem hukum civil law yang mendominasi di banyak negara Eropa. Konsep hak properti pribadi juga diatur oleh perundang-undangan nasional dan internasional, seperti Konvensi Hak Asasi Manusia Eropa dan Piagam Hak-Hak Asasi Manusia dan Kebebasan Dasar PBB.²⁶

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.²⁷

Hak Milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah. Dalam

²⁶ Harvey, D. (2003). *The New Imperialism*. Oxford University Press. Hlm. 19

²⁷ Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, Hlm. 92

menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.²⁸

2.2.2 Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak milik atas tanah merujuk pada proses atau tindakan yang menyebabkan perubahan kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain. Proses ini dapat terjadi melalui berbagai mekanisme, seperti penjualan, warisan, pemberian, atau peralihan paksa, seperti eksekusi hipotek. Dalam konteks penjualan, pihak pembeli membayar harga yang disepakati kepada penjual, yang kemudian menghasilkan transfer hak milik tanah. Warisan terjadi ketika tanah diberikan kepada ahli waris melalui testamen atau hukum waris yang berlaku setelah kematian pemilik tanah. Pemberian merupakan tindakan sukarela pemilik tanah untuk mentransfer hak milik kepada pihak lain tanpa pertukaran nilai finansial. Eksekusi hipotek, di sisi lain, melibatkan peralihan hak milik kepada kreditur jika pemilik tanah tidak dapat memenuhi kewajiban hipotek. Setiap bentuk peralihan hak milik atas tanah mencerminkan kompleksitas hubungan hukum properti dan dapat diatur oleh undang-undang properti yang berlaku.²⁹

²⁸ Sulistio, M. (2020). *Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia. Jurnal Education and Development*, 8(2)

²⁹ Thomas, R. W. (2018). *Property Law: Rules, Policies, and Practices (8th ed.)*. Wolters Kluwer. Hlm. 65

Menurut hukum agraria, peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu ataupun perbuatan hukum tertentu. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pembagian hak bersama. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan letak tanah tersebut berada.³⁰

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.³¹

Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi beberapa tahapan. Pertama, persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, di mana PPAT wajib melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat hak atas tanah. Kedua, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

³⁰ Sukarman, H., & Prasetya, W. S. (2021). *Degradasi Keadilan Agraria Dalam Omnibus-Law. Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 9(1), 17-37.

³¹ Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, Hlm. 94

Ketiga, pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan kabupaten/kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja. Keempat, penyerahan sertifikat

Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2.3. Jual Beli Tanah

2.3.1 Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata merupakan suatu persetujuan, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hukum perdata Barat jual beli hanya bersifat *Obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barangnya, sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harganya. Dengan demikian jual beli dalam hukum perdata barat belum memindahkan hak milik, berpindahnya hak milik atas suatu benda terjadi jika sudah dilakukan “*levering*”.³²

³² Muwahid. 2016. *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, Hlm. 115

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan hak untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Ruang lingkup jual beli menurut Boedi Harsono hanya terbatas pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak atas satuan rumah susun. Agar jual beli sah menurut hukum, maka harus dipenuhi syarat materiil dan syarat formiil sebagaimana uraian di atas.³³

2.3.2 Syarat Sah Jual Beli Tanah

Jual beli tanah dapat dikatakan sah menurut hukum, jika memenuhi syarat-syaratnya. Syarat-syarat jual beli tanah dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu syarat materiil dan syarat formiil sebagai berikut:³⁴

1. Syarat materiil

Syarat Materiil merupakan syarat yang menentukan sah tidaknya peralihan hak atas tanah (jual beli tanah), yang merupakan syarat materiil yaitu:

- a Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Hal ini terkait dengan ketentuan Pasal 21 UUPA bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara

³³ Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana. Hlm. 22

³⁴ Muwahid. 2016. *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, Hlm. 116

Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah

- b Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Individu yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik, kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang maka ia berhak menjual sendiri tanah itu
- c Tanah yang bersangkutan boleh dialihkan dan tidak dalam keadaan sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa saja yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (pasal 20), hak guna usaha (pasal 28), hak guna bangunan (pasal 35), dan hak pakai (pasal 41). Jika salah satu syarat materiil tersebut tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, atau tanah yang diperjual belikan dalam keadaan sengketa, maka jual beli tersebut tidak sah

2. Syarat Formiil

Syarat formil merupakan syarat administratif dalam peralihan hak atas tanah (jual beli). Syarat formiil ini tidak menentukan sah tidaknya jual beli tanah, yang menentukan sah tidaknya jual beli tanah adalah syarat materiil di atas, yang merupakan syarat formiil dalam peralihan hak adalah dibuatkannya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT). Akta PPAT ini merupakan dasar bagi kepala BPN untuk mengeluarkan sertifikat tanah atas nama pembeli, tanpa akta PPAT kepala BPN tidak akan mengeluarkan sertifikat tanah atas nama pembeli (Pasal

37 PP No. 24 tahun 1997). Sehingga walaupun jual belinya dianggap sah oleh hukum akan tetapi ia tidak mendapatkan hukum sepenuhnya karena ia tidak mempunyai alat bukti kepemilikan yang berupa sertifikat tanah. Sebelum akta PPAT dibuat, disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- a. Jika tanahnya sudah bersertifikat; sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b. Jika tanahnya belum bersertifikat; surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan dari kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembeli yang dipergunakan untuk pensertifikatan tanahnya setelah dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (pasal 40 PP. No. 24 Th 1997)

2.4 Putusan *Verstek*

2.4.1 Pengertian Putusan *Verstek*

Putusan *verstek* adalah keputusan yang diberikan oleh pengadilan ketika tergugat tidak hadir atau tidak mengirimkan perwakilan ke pengadilan, meskipun mereka telah secara sah dipanggil. Putusan *verstek* adalah putusan yang dijatuhkan apabila tergugat tidak hadir atau tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia sudah dipanggil dengan patut. Apabila tergugat tidak

mengajukan upaya hukum *verzet* (perlawanan) terhadap putusan *verstek* itu, maka putusan tersebut dianggap sebagai putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Putusan ini merupakan pengecualian dari acara persidangan biasa sebagai akibat ketidakhadiran tergugat atas alasan yang tidak sah. Dasar hukum putusan *verstek* merujuk pada Pasal 125 Ayat (1) HIR yang menyatakan bahwa jika pada tanggal yang telah ditentukan, tergugat tidak hadir dan tidak mengirimkan perwakilan sebagai penggantinya, meskipun telah dipanggil secara patut, maka gugatan tersebut akan diterima dengan putusan tak hadir (*verstek*), kecuali jika pengadilan menemukan bahwa gugatan tersebut melanggar hak atau tidak beralasan. Perkara yang diselesaikan dengan putusan *verstek* dianggap telah diselesaikan secara formal dan materiil. Oleh karena itu, tergugat yang kalah tidak diizinkan untuk mengajukan kembali perkara tersebut, kecuali jika mereka mengajukan perlawanan yang disebut *verzet*.

2.4.2 Aturan Putusan Verstek

Putusan *verstek* dapat dijatuhkan apabila memenuhi syarat (Risdalina dan Hakim, 2022):

1. Tergugat telah dipanggil resmi dan patut untuk hadir dalam sidang hari itu
2. Tergugat ternyata tidak hadir dalam sidang tersebut, dan tidak pula mewakilkan orang lain untuk hadir, serta ketidakhadirannya itu karena suatu halangan yang sah
3. Tergugat tidak mengajukan tangkisan/eksepsi mengenai kewenangan
4. Penggugat hadir dalam sidang
5. Penggugat mohon keputusan

Menurut Yahya Harahap, ada empat kondisi apabila tergugat lebih dari satu orang:

1. Pada sidang pertama semua tergugat tidak hadir, maka langsung dapat diterapkan acara verstek
2. Apabila hakim mengundurkan persidangan karena semua tergugat tidak hadir pada sidang pertama, kemudian pada sidang berikutnya semua tergugat tetap tidak hadir, dapat diterapkan acara verstek
3. Salah seorang tergugat tidak hadir, sidang wajib diundurkan
4. Salah seorang atau semua tergugat yang hadir pada sidang pertama tidak hadir pada hari sidang berikut, tetapi tergugat yang dahulu tidak hadir, sekarang hadir.

2.4.3 Putusan *Verstek* sebagai Dasar dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Putusan verstek dapat menjadi dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. Hal ini terjadi ketika penjual tanah menghilang atau pindah domisili sehingga tidak dapat menyelesaikan proses jual beli tanah di hadapan PPAT. Dalam hal ini, penggugat selaku pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri. Jika tergugat tidak hadir pada persidangan yang telah ditentukan waktunya, maka majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara dapat menjatuhkan putusan *verstek*. Dengan berbekal putusan verstek tersebut, pembeli kemudian dapat mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.³⁵

Putusan *Verstek* dapat menjadi dasar dalam proses balik nama sertipikat tanah. Dalam kasus di mana penjual tidak membantu proses balik nama sertipikat

³⁵ Sintawati, A., Amin, M. E., & Erliyani, R. (2023). *Kedudukan pada Putusan Verstek sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. *Notary Law Journal*, 2(2), 124-147.

tanah, pembeli dapat menggugat penjual ke Pengadilan Negeri atas wanprestasi/ingkar janji penjual dalam membantu proses balik nama sertifikat tanah. Jika Tergugat tidak hadir pada persidangan yang telah ditentukan waktunya, maka Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara menjatuhkan putusan verstek. Dengan berbekal putusan verstek tersebut, penggugat selaku pembeli kemudian dapat mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*)³⁶

Kedudukan putusan *verstek* yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*) di pengadilan merupakan akta autentik yang dibuat oleh pejabat negara. Dengan adanya pertimbangan hukum, dimana putusan hakim memberikan kewenangan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan peralihan hak, sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.” Sehingga putusan pengadilan merupakan salah satu alat bukti dalam

³⁶ Sintawati, A., Amin, M. E., & Erliyani, R. (2023). *Kedudukan pada Putusan Verstek sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. *Notary Law Journal*, 2(2), 124-147.

peralihan hak atas tanah yang kedudukannya sama penting dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).³⁷

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru juga menggunakan hasil putusan *verstek* sebagai dasar proses balik nama sertipikat hak milik atas tanah. Hal ini dilakukan untuk menghindari keterlibatan kepala kantor BPN Kota Pekanbaru di kemudian hari, jika terjadi permasalahan atau gugatan yang masuk di Pengadilan Negeri Pekanbaru. BPN Kota Pekanbaru memiliki kewenangan untuk memproses peralihan hak melalui jual beli atau balik nama dengan putusan pengadilan atau penetapan pengadilan, berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.³⁸ Proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan putusan *verstek* di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru pada prinsipnya sama dengan balik nama sertipikat pada umumnya, dengan perbedaan bahwa balik nama sertipikat tersebut dilakukan dengan adanya para pihak pembeli dan penjual, serta akta jual belinya dibuat³⁹

2.5. Tinjauan Umum Tentang “Balik Nama”

Menurut peraturan agraria yang berlaku, transaksi jual beli tanah harus disahkan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam konteks penjualan tanah, sering disebut dengan istilah "balik nama." Meskipun istilah ini mungkin terdengar jelas, masih ada orang yang belum sepenuhnya memahami apa

³⁷ Rezki, D. (2021). *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Putusan Verstek Di Kantor Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru* (Doctoral Dissertation, Universitas Andalas).

³⁸ Hukumonline. 2023 <https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11693/peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997> (Diakses pada 04 Desember 2023)

³⁹ Rezki, D. (2021). *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Putusan Verstek Di Kantor Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru* (Doctoral Dissertation, Universitas Andalas).

yang dimaksud dengan "balik nama" dalam konteks peralihan hak atau peristiwa hukum jual beli tanah.⁴⁰

Untuk tanah yang sudah memiliki sertifikat, ketika penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka proses "balik nama" akan dilakukan. Ini berarti status kepemilikan tanah akan diubah dari penjual sebelumnya menjadi kepemilikan baru oleh pembeli. Proses "balik nama" ini dilakukan di kantor pertanahan setempat di mana tanah tersebut berada. Nama pemegang hak lama (penjual) akan dicoret dengan tinta hitam di buku tanah dan sertifikat, dan tanda tangan akan dicap oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang berwenang. Kemudian, nama pemegang hak baru (pembeli) akan ditulis di halaman dan kolom yang sesuai dalam buku tanah dan sertifikat, mencantumkan tanggal pencatatan, dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang berwenang. Dalam waktu sekitar 14 hari, pembeli akan dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama mereka di kantor pertanahan.⁴¹

Salah satu cara dan upaya dapat ditempuh oleh pembeli agar dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah dan dapat dilakukan balik nama atau peralihan hak atas pembelian tanah yang sudah bersertipikat yaitu dengan cara melakukan gugatan perdata di pengadilan setempat dimana objek tanah yang dibeli berada. Pihak pembeli melalui Pengadilan Negeri Kabupaten/Kota dimana objek tanah berada menggugat penjual tanah yang sudah tidak diketahui lagi

⁴⁰ Wardhini, N. K. (2022). *Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Hadapan Para Pihak Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 627/PK/Pdt/2018*. Indonesian Notary, 4(2).

⁴¹ Nunung KN, F. U. 2018. *Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum).

keberadaannya tersebut. Penjual sebagai Tergugat akan dipanggil oleh Juru Sita Pengadilan Negeri secara resmi dan patut agar berhadir dalam persidangan. Setelah dipanggil beberapa kali Tergugat tidak hadir pada persidangan yang telah ditentukan waktunya, maka Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara menjatuhkan putusan *verstek*. Dengan berbekal putusan *verstek* tersebut, penggugat selaku pembeli kemudian mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan setempat. Kantor Pertanahan pun kemudian mencatat peralihan hak nya dan memproses balik nama sertipikat hingga nama pemilik tanah pun berubah menjadi nama penggugat/ pembeli.⁴²

⁴² Sintawati, A., Amin, M. E., & Erliyani, R. (2023). *Kedudukan pada Putusan Verstek sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. *Notary Law Journal*, 2(2).

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Efendi Jonaedi menjelaskan bahwa penelitian hukum empiris tidak bertolak dari hukum positif tertulis (peraturan perundang-undangan) sebagai data sekunder, tetapi dari perilaku nyata sebagai data primer yang diperoleh dari lokasi penelitian lapangan (*field research*).⁴³ Perilaku nyata tersebut hidup dan berkembang bebas seiring dengan kebutuhan masyarakat, ada yang dalam bentuk putusan pengadilan atau yang dalam bentuk adat istiadat kebiasaan. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, menguraikan penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer.⁴⁴

Ada pun pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini didasarkan pada analisis terhadap beberapa asas hukum dan teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang sesuai dan berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan penelitian hukum.⁴⁵

3.2 Lokasi Penelitian

Ada pun lokasi penelitian ini yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rokan Hulu yang beralamat di Jalan Komplek Perkantoran Pemerintah

⁴³Efendi, Jonaedi. 2023. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana. Hlm. 149

⁴⁴Salim Dan Nurbani, Erlies Septiana. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada. Hlm. 53

⁴⁵Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, Hlm. 88

Daerah Rokan Hulu, Desa Pematang Berangan, Kecamatan Rambah, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Alasan peneliti memilih lokasi penelitian ini karena peneliti sendiri akan melakukan wawancara dengan pihak BPN Rokan Hulu terkait peralihan hak milik atas tanah berdasarkan putusan *Verstek*. Kemudian lokasi penelitian ini relevan dengan judul penelitian sehingga dapat dilakukan dengan efektif dan efisien.

3.3 Populasi dan Sampel

3.3.1 Populasi

Menurut Salim, populasi adalah sekelompok atau sekumpulan orang-orang yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian. Populasi dapat berwujud sejumlah manusia atau sesuatu, seperti; kurikulum, kemampuan manajemen, alat-alat mengajar, cara pengadministrasian, kepemimpinan dan lain-lain. Penentuan populasi harus disesuaikan dengan topik atau judul dan permasalahan penelitian. Sampel adalah jumlah responden penelitian yang telah ditetapkan oleh peneliti dalam melakukan penelitian.⁴⁶ Ada pun populasi dari penelitian ini yaitu seluruh individu yang terlibat dalam proses peralihan hak milik atas tanah.

3.3.2 Sampel

Menurut Arikunto, jika jumlah populasi kurang dari 100 orang, maka seluruh populasi diambil akan dijadikan sampel. Sampel adalah jumlah responden penelitian yang telah ditetapkan oleh peneliti dalam melakukan penelitian. Sampel harus dapat mewakili populasi. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik *Non Random Sampling*. Menurut Muhaimin, teknik ini

⁴⁶ Salim Dan Nurbani, Erlies Septiana. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada. Hlm. 64

diterapkan jika jumlah sampel dalam populasi kecil atau sedikit, oleh karena itu peneliti dapat menentukan sendiri sampel dalam penelitiannya. Penunjukkan ini harus disertai dengan argumentasi ilmiah mengapa peneliti menentukan sampel demikian. Hal ini berarti bahwa sampel yang telah ditunjuk memiliki ciri-ciri dan karakteristik khusus sesuai dengan atau mengarah pada data yang dibutuhkan.⁴⁷

Ada pun sampel dari penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Populasi dan Sampel Penelitian

No.	Keterangan	Populasi	Sampel
1	Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian	3	1
2	Kepala BPN Kabupaten Rokan Hulu	1	1
3	Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran	1	1
Jumlah		5	3

Sumber: Data Olahan Obesrvasi Tahun 2023

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Ada jenis data yang digunakan untuk mengkaji penelitian hukum empiris, yaitu:

1. Data primer.

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama. Data primer diperoleh dari responden dan informan serta narasumber. Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari responden dan informan termasuk ahli sebagai narasumber. Responden yaitu orang atau kelompok masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Responden merupakan orang atau kelompok

⁴⁷ *Ibid.*, Hlm. 88

masyarakat yang terkait secara langsung dengan masalah penelitian yang diteliti.⁴⁸

2. Data sekunder.

Dalam mengumpulkan data sekunder, maka dilakukan pengumpulan serta mendokumentasikan buku, jurnal, makalah ilmiah, kamus, ensiklopedia, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang bersumber dari bahan kepustakaan atau bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data yang diharapkan adalah data yang valid dan *realible*, artinya data tersebut dapat menggambarkan kondisi objek penelitian dengan sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.⁴⁹

Ada pun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan metode wawancara. Wawancara dimaksudkan untuk melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Instrumen yang digunakan untuk melakukan wawancara yakni pedoman wawancara (*guide interview*) yang telah disiapkan oleh peneliti. Sedangkan alat bantu yang digunakan untuk wawancara diantaranya; alat pencatatan, alat *recorder*, alat perekam, dan alat bantu lainnya.⁵⁰ Dalam wawancara diperlukan kuisisioner sebagai pedoman wawancara. Kuisisioner merupakan daftar pertanyaan yang disusun secara tertulis berdasarkan proposal penelitian yang digunakan untuk mengumpulkan data primer secara langsung dari responden yang ditentukan sebelumnya di lokasi penelitian. Kegiatan pengumpulan data primer

⁴⁸*Ibid.*, Hlm. 89

⁴⁹*Ibid.*, Hlm. 90

⁵⁰*Ibid.*, Hlm. 95

melalui kuisioner dilakukan dengan cara menyampaikan daftar kuisioner kepada responden yang dituju.

3.5 Teknik Analisa Data

Teknik analisis data merupakan serangkaian metode dan prosedur yang digunakan untuk mengorganisir, menginterpretasi, dan menyusun data guna mendapatkan informasi yang bermakna. Dalam penelitian ini, setelah data dan bahan hukum dikumpulkan, kemudian dipilih yang memiliki validitas yang baik, maka tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengelola data sedemikian rupa, sehingga data dan bahan hukum tersebut secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis. Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan makna apapun bagi tujuan penelitian.⁵¹

Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang menggunakan data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian ini digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan. Pengolahan data dalam penelitian hukum empiris meliputi beberapa tahapan, yaitu:

1. Pengumpulan data: Data yang dikumpulkan harus relevan dengan tujuan penelitian dan harus memenuhi kriteria keabsahan, keandalan, dan kevalidan. Data dapat diperoleh melalui wawancara, observasi, studi dokumen, dan kajian kepustakaan

⁵¹*Ibid.*, Hlm. 101

2. Pengolahan data: Data yang telah dikumpulkan harus diolah agar dapat dijadikan informasi yang berguna. Pengolahan data meliputi penyusunan data, pengkodean data, dan pengujian validitas data
3. Analisis data: Analisis data dilakukan untuk menguji hipotesis dan menjawab pertanyaan penelitian. Analisis data dapat dilakukan dengan menggunakan:
 - a. Analisis isi: Teknik analisis isi digunakan untuk menganalisis data yang berupa teks, seperti dokumen, wawancara, dan transkrip. Analisis isi bertujuan untuk mengidentifikasi pola-pola atau tema-tema tertentu dalam data
 - b. Analisis Yuridis: Analisis yuridis dilakukan dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang diteliti. Analisis yuridis bertujuan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.
 - c. Analisis *grounded theory*: Teknik analisis grounded theory digunakan untuk menganalisis data yang berupa wawancara. Analisis grounded theory bertujuan untuk mengembangkan teori baru dari data yang diperoleh.⁵²

Pendekatan yang digunakan dalam analisis data yaitu deskriptif-kualitatif yaitu analisis deskriptif memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Peneliti tidak melakukan

⁵² Maulid, Reyvan. 2022. Metode Teknik Analisis Data Kualitatif pada Grounded Theory. <https://dqlab.id/metode-teknik-analisis-data-kualitatif-pada-grounded-theory> (diakses pada 04 Desember 2023)

justifikasi terhadap hasil penelitian tersebut.⁵³ Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Oleh karena itu, peneliti harus dapat menentukan data mana atau bahan hukum mana yang memiliki kualitas sebagai data atau bahan hukum yang diharapkan atau diperlukan dan data atau bahan hukum mana yang tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan materi penelitian.⁵⁴

⁵³*Ibid.*, Hlm. 128

⁵⁴*Ibid.*, Hlm. 129