

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Artinya, rakyat dapat memanfaatkan tanah sebagai kekayaan alam untuk keberlangsungan hidupnya, namun regulasinya diatur oleh Negara untuk pemanfaatan kekayaan tersebut, hal ini bertujuan supaya terwujudnya kehidupan yang adil, makmur, dan sejahtera. Untuk memenuhi ketentuan dari Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut maka pada tanggal 24 September 1960 disahkan dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 Tahun 1960 oleh Presiden Republik Indonesia, Soekarno, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).<sup>1</sup> Tujuan dari pembentukan UUPA ini guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 1.

<sup>2</sup> Isnaini dan Anggreni A. Lubis, 2022, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, hlm. 11.

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia ini dilakukan dengan cara melakukan pendaftaran atas tanah.<sup>3</sup>

Pendaftaran atas tanah dilakukan di suatu lembaga pendaftaran tanah. Indonesia mempunyai lembaga pendaftaran tanah yang uniform dan berlaku secara nasional pertama kali akibat diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku tanggal 8 Oktober 1997, sebagaimana perintah dari Pasal 19 UUPA.<sup>4</sup>

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi:

“Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Sementara, Boedi Harsono menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu,

---

<sup>3</sup> Alten Sutari, 2023, “Proses Pendaftaran Balik Nama Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Verstek pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau”, Skripsi Universitas Andalas, Padang, hlm. 2.

<sup>4</sup> Fadhil Yazid, 2020, *Pengantar Hukum Agraria*, Undhar Press, Medan, hlm. 100.

pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. Berdasarkan definisi pendaftaran tanah tersebut maka pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang terdiri dari:

- 1) pengumpulan data fisik dan data yuridis;
- 2) pengadministrasian mengenai bidang-bidang tanah;
- 3) pemberian surat tanda bukti hak.

Berdasarkan hal tersebut, ruang lingkup pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang terdiri dari:

- 1) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- 2) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah tersebut; dan
- 3) pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>5</sup>

Hal ini sesuai dengan Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak

---

<sup>5</sup> Isnaini dan anggreni A. Lubis, *Op.cit.*, hlm. 49.

yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya.<sup>6</sup>

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam asas, yaitu:

1. Asas *Specialiteit*, artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.
2. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas), asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya.<sup>7</sup>

Peralihan hak atas tanah diartikan mengalihkan, menunjukkan sebuah perbuatan hukum secara sengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat.<sup>8</sup> Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah ini juga dikenal dengan balik nama hak atas tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dengan pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) tercantum dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA. Selain untuk membuktikan kepemilikan, semua peralihan, hapus, dan pembeban tanah harus didaftarkan sehingga dapat menjadi alat bukti yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan haknya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 23 UUPA. Hal ini bertujuan juga untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan

---

<sup>6</sup> Fadhil Yazid, *Op.cit.*, hlm. 102.

<sup>7</sup> Soedikno Mertokusumo, 1998, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, hlm. 99.

<sup>8</sup> Fadhil Yazid, *Op.cit.*, hlm. 113.

termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.<sup>9</sup> UUPA juga mengatur beberapa macam hak atas kepemilikan tanah diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan beberapa hak lainnya. Untuk hak milik sendiri adalah hak turun temurun dan merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUPA. Ketentuan dalam Pasal 6 UUPA menentukan bahwa “semua hak atas tanah berfungsi sosial”, dari ketentuan ini penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat bagi masyarakat maupun negara.<sup>10</sup>

Pasal 20 Ayat (2) UUPA menyatakan, “Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Beralih adalah bahwa hak milik atas tanah dapat beralih tanpa melalui perbuatan hukum tertentu dari pihak lain atau demi hukum hak milik dapat beralih ke pihak lain, sedangkan yang dimaksud dengan dialihkan oleh pihak pemiliknya yang mana dalam hal ini terjadi suatu perbuatan hukum.<sup>11</sup> Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, semua bentuk pendaftaran

---

<sup>9</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, 2020, “Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan”, *Jurnal Privat Law*, Vol. VIII, No. 1, hlm. 146.

<sup>10</sup> H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 21.

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.cit.*, hlm. 100.

dan peralihan hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor Agraria atau Pertanahan setempat. Selain itu, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Hal ini sesuai dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.”

Pembuatan akta wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai dalam perbuatan hukum itu.<sup>12</sup> Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 pengganti Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Akta Tanah (PPAT), Pasal 2 Ayat (1) dijelaskan bahwa PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah

---

<sup>12</sup> Fadhil yazid, *Op.cit.*, hlm. 119.

susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>13</sup>

Hukum positif yang berlaku di Indonesia menjabarkan bahwa pengaturan tentang peralihan hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat dalam Pasal 37. Di dalam Pasal ini diatur bahwa peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akan tetapi, dalam praktiknya masih banyak masyarakat yang melakukan proses perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tanpa melibatkan pejabat publik yang berwenang.<sup>14</sup> Hal ini berakibat terkendalanya masyarakat dalam melakukan proses peralihan hak milik atas tanah karena tidak dibuktikan dengan akta PPAT dan hanya mempunyai akta jual beli di bawah tangan sebagai tanda telah dilakukan perjanjian dengan pemberian sertifikat hak milik asli sebagai kuitansi. Akta di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai formatnya. Perbuatan hukum ini tentu akan sangat merugikan bagi pihak pembeli karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan dan

---

<sup>13</sup> Meisha Poetri Perdana, Nina Herlina dan Ibnu Rasyid, 2022, “Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn)”, Vol. 10, *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, hlm. 47.

<sup>14</sup> Fathia Firlis Rahma dan Prihati Yuniarlin, 2023, “Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan untuk Balik Nama Sertifikat Hak Milik”, Vol. 6, *Jurnal Unes Law Review*, hlm. 642.

sertifikat masih atas nama pihak penjual meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli. Untuk jangka waktu pendek mungkin masih belum mempunyai dampak hukum berarti bagi pembeli karena apabila pembeli ingin melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya masih bisa menghubungi pihak penjual, tetapi dalam jangka waktu panjang akan berpotensi menimbulkan permasalahan yang berujung sengketa di kemudian hari.<sup>15</sup>

Salah satu kasusnya terjadi di Kota Padang, dalam perkara Nomor 83/Pdt.G/2023/PN.Pdg. Dalam hal ini, jual beli hak atas tanah dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan oleh para pihak. Di mana pada tahun 1993 telah terjadi jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 448/1973 Gambar situasi No. 68/1973 tanggal 29 Maret 1973 seluas 400 M<sup>2</sup> atas nama Rosfatma Agus yang terletak di Kampung Ulak Karang, dan pada saat jual beli dilaksanakan dikenal dengan RT 02/ RK 12 Kelurahan Ulak Karang Selatan, dan saat ini dikenal dengan Jalan Jakarta I Gang Kelapa Gading VII seharga Rp.45.000.000,- (empat puluh juta rupiah) antara Rosfatma Agus sebagai penjual dengan Jaswir ND sebagai pembeli.

Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh para pihak terjadi pada tahun 1993, di mana pada saat perjanjian dilakukan pihak pembeli tidak langsung melakukan peralihan hak milik atas tanah karena kesibukan dan kelalaian

---

<sup>15</sup> Fajar Adhitya Nugroho, Sihabudin, dan Hariyanto Susilo, 2016, "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Di Bawah Tangan", *Brawijaya Law Student Journal*, hlm. 5-6.

pembeli. Pada saat perjanjian jual beli yang dilakukan tahun 1993 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum diberlakukan, aturan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 berbunyi:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah berkesinambungan dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatakan bahwa untuk peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan sebuah akta yang mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih dijelaskan bahwa akta yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh PPAT.

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyempurnakan dan mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menjadi acuan dalam pendaftaran tanah, hal ini tentu menjadi kendala bagi pembeli, yakni Jaswir ND yang bermaksud melakukan proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah atau balik nama sertifikat hak milik. Hal ini disebabkan jual beli dilakukan dengan akta di

bawah tangan dan pihak penjual yang seharusnya menghadap PPAT berwenang bersama pembeli untuk bisa diterbitkannya akta jual beli tidak diketahui keberadaannya sehingga berakibat tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut kepada pembeli. Agar dapat memberi kepastian hukum kepada pembeli dalam proses balik nama sertifikat hak milik, maka ditempuh jalan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk pengesahan perjanjian jual beli di bawah tangan. Namun, dikarenakan pihak yang digugat sudah tidak diketahui keberadaannya dan dalam beberapa kali persidangan juga tidak dihadiri setelah dipanggil secara patut maka Hakim di Pengadilan menjatuhkan putusan *verstek*.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik dan merasa penting untuk membahas pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini secara *verstek* dan pelaksanaan putusan pengadilan mengenai peralihan hak atas tanah dengan perjanjian jual beli di bawah tangan berdasarkan putusan *verstek* demi memperoleh kepastian hukum hak milik atas tanah. Dalam hal ini, penulis akan mengadakan penelitian dan penulisan hukum dengan mengangkat judul **“PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DENGAN PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 83/PDT.G/2023/PN PDG)”**.

#### **A. Rumusan Masalah**

Adapun permasalahan yang akan dikaji dari uraian latar belakang yang telah ditelaah dengan rumusan masalah yang dikemukakan, ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara untuk Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Berdasarkan Putusan *Verstek* Nomor 83/Pdt.G/2023/PN.Pdg?
2. Bagaimana Pelaksanaan Putusan *Verstek* Nomor 83/Pdt.G/2023/PN.Pdg untuk Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan di Kantor Pertanahan Kota Padang?

#### **B. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian hukum ini berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, ialah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Pertimbangan Hakim dalam Memutus Gugatan untuk Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Berdasarkan Putusan *Verstek* Nomor 83/Pdt.G/2023/PN.Pdg.
2. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Putusan *Verstek* Nomor 83/Pdt.G/2023/PN.Pdg untuk Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan di Kantor Pertanahan Kota Padang.

#### **C. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang akan diperoleh dalam penelitian dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bagian, yakni secara teoritis dan secara praktis, dapat dijelaskan sebagai berikut:

### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, ilmu pengetahuan, dan memperluas cara berpikir serta dapat melatih kemampuan penulis dalam melakukan penulisan dan penelitian yang diwujudkan dalam bentuk karya ilmiah berbentuk skripsi.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat mengetahui keserasian antara ilmu secara teoritis dan praktik yang terjadi di lapangan.

### **2. Manfaat Praktis**

- a. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan acuan apabila mempunyai kasus yang serupa, yakni melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan tanpa adanya akta PPAT untuk peralihan hak milik atas tanah.
- b. Bagi aparat penegak hukum, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan acuan dalam menangani kasus peralihan hak milik atas tanah dengan perjanjian jual beli di bawah tangan yang disahkan melalui pengadilan.
- c. Bagi pemerintah khususnya Kantor Pertanahan, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan acuan dalam melakukan

pelaksanaan putusan pengadilan yang mengesahkan perjanjian jual beli di bawah tangan untuk peralihan hak milik atas tanah.

#### **D. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah salah satu cara atau jalan untuk memperoleh kembali pemecahan terhadap segala permasalahan dengan menerapkan salah satu metode yang relevan terhadap permasalahan tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

##### **1. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah adalah proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian.<sup>16</sup> Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu pendekatan yuridis empiris. Pendekatan masalah yuridis empiris adalah salah satu pendekatan yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dilihat implementasinya di lapangan.

##### **2. Sifat Penelitian**

Penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif, yaitu menggambarkan keadaan tentang Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara untuk Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Berdasarkan Putusan *Verstek* Nomor

---

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.11.

83/Pdt.G/2023/PN.Pdg dan Pelaksanaan Putusan *Verstek* Nomor 83/Pdt.G/2023/PN.Pdg untuk Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan di Kantor Pertanahan Kota Padang dengan memaparkan hasil-hasil penelitian baik yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun hasil wawancara berkaitan dengan hal yang akan penulis teliti.

### **3. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Padang, Kantor Pertanahan Kota Padang, dan kediaman Bapak Jaswir ND selaku penggugat dan/atau pembeli dalam kasus ini.

### **4. Sumber dan Jenis Data**

#### **a. Sumber Data**

##### **1) Penelitian Lapangan**

Penelitian lapangan adalah sumber yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan beberapa narasumber berkaitan dengan objek penelitian yang dilakukan di Pengadilan Negeri Padang, Kantor Pertanahan Kota Padang, dan kediaman Bapak Jaswir ND.

##### **2) Penelitian Kepustakaan**

Penelitian kepustakaan adalah sumber data yang diperoleh dan dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, dan hasil penelitian terdahulu.

## **b. Jenis Data**

### **1) Data Primer**

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari narasumber. Data yang diperoleh secara langsung dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara pada objek penelitian di Pengadilan Negeri Padang, Kantor Pertanahan Kota Padang, dan Kediaman Bapak Jaswir ND.

### **2) Data Sekunder**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan berupa bahan kepustakaan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat, yang mencakup peraturan perundang-undangan, terkait dengan topik masalah yang dibahas, yaitu:

a) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

e) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang meliputi literatur berupa kajian-kajian para ahli hukum berkenaan dengan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah yang memiliki hubungan dengan pembahasan dalam penelitian ini.

3) Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan artikel-artikel maupun *browsing internet* yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.<sup>17</sup>

## 5. Teknik Pengumpulan Data

---

<sup>17</sup> Soerjono soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed. 1, Cet, Ke-17, PT Rajawali Pers, Jakarta, hlm 13-14.

### **a. Wawancara**

Wawancara adalah salah satu teknik pengumpulan data melalui jalan komunikasi yaitu dengan tanya jawab antara pewawancara dengan narasumber. Pada penelitian ini, wawancara dilakukan dengan pihak Pengadilan Negeri Kota Padang, pihak Kantor Pertanahan Kota Padang, dan Bapak Jaswir ND selaku pembeli. Wawancara dilakukan secara terbuka dan terstruktur, artinya pewawancara memberikan beberapa pertanyaan yang sebelumnya telah disediakan kemudian mendapatkan jawaban dari narasumber.

### **b. Studi Dokumen**

Studi Dokumen adalah mempelajari bahan-bahan penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan. Studi dokumen ini berasal dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

## **6. Pengolahan dan Analisis Data**

### **a. Pengolahan Data**

Pengolahan data merupakan langkah yang dilakukan setelah Data yang diperoleh kemudian diolah dengan cara *editing*. *Editing* adalah suatu keadaan di mana informasi yang diperoleh kemudian diedit terlebih dahulu untuk mengetahui apakah informasi yang diperoleh sudah baik dan cukup lengkap untuk mendukung pemecahan

masalah yang dirumuskan.<sup>18</sup> proses pengumpulan data di lapangan sehingga siap untuk dianalisis. Data yang diolah dalam penelitian ini ialah data yang didapat dari hasil wawancara dengan pihak Pengadilan Negeri Padang, Pihak Kantor Pertanahan Kota Padang, dan Bapak Jaswir ND selaku pembeli.

#### **b. Analisis Data**

Seluruh data dan informasi yang berhasil dikumpulkan melalui wawancara dan studi dokumen kemudian disortir dan dikualifikasikan, selanjutnya disusun dengan cara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem tertentu, dan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Data yang telah disusun lalu dianalisis dengan metode kualitatif, yaitu analisis dengan menggunakan uraian-uraian kalimat (tidak menggunakan angka-angka) sehingga penulis dapat menguraikan data dalam bentuk kalimat yang logis dan mudah dimengerti.

---

<sup>18</sup> Bambang Sunggono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 125.

## BAB II

### TINJAUAN KEPUSTAKAAN

#### A. Tinjauan tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Peristiwa ini menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.<sup>19</sup> Perikatan sendiri menurut Mariam Darus Badruzaman, dimaknai sebagai hubungan (hukum) yang terjadi antara dua orang atau lebih, yang terletak di bidang harta kekayaan dengan pihak satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi tersebut, sedangkan hukum perikatan dimaknai sebagai peraturan yang memberikan pengaturan terhadap dilaksanakannya perikatan.<sup>20</sup> Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain.<sup>21</sup>

##### 2. Syarat Sahnya Perjanjian

---

<sup>19</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 1

<sup>20</sup> Nanda Amelia, 2013, *Hukum Perikatan*, Unimal Pers, Lhokseumawe, hlm. 2.

<sup>21</sup> Subekti, *Loc.it.*

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>22</sup>

#### 1) Sepakat

Sepakat maksudnya para pihak yang melakukan perjanjian harus sepakat, setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dilakukan. Hal yang diinginkan oleh pihak satu juga harus diinginkan oleh pihak lain atau dengan kata lain para pihak menghendaki suatu hal yang sama secara timbal balik.

#### 2) Kecakapan

Kecakapan artinya bahwa para pihak yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, yakni setiap orang yang sudah

---

<sup>22</sup> Subekti, *Op.cit*, hlm. 17.

dewasa dan sehat pikirannya. Orang yang membuat suatu perjanjian tentu akhirnya terikat dengan perjanjian dibuatnya. Oleh sebab itu, orang tersebut harus mempunyai cukup kemampuan untuk menyadari akan tanggung jawab yang dipikulnya dari perjanjian tersebut. Orang yang berada di bawah pengampuan tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya menurut hukum.

3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu mengacu kepada objek yang diperjanjikan oleh para pihak dalam perjanjian yang dibuatnya. Objek perjanjian harus ditentukan jenisnya, bahwa objek tersebut berupa barang yang sudah ada atau sudah berada dalam penguasaannya.

4) Sebab yang halal

Sebab dalam sebuah perjanjian adalah isi dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Di dalam sebuah perjanjian jual beli isinya adalah pihak yang satu menghendaki harga dan pihak lain menghendaki hak milik atas barang tersebut. Sebab yang halal dalam suatu perjanjian bermakna bahwa isi perjanjian tersebut tidak menyimpang dari norma-norma ketertiban dan kesusilaan.<sup>23</sup>

### 3. Asas-asas Perjanjian

---

<sup>23</sup> Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, CV. Nata Karya, Porogo, hlm 88-89.

Terdapat beberapa asas yang harus diketahui oleh para pihak yang ingin melakukan perjanjian. Asas ini sebagai pedoman bagi para pihak dalam proses dan pelaksanaan perjanjian serta kalau terdapat permasalahan hukum terhadap perjanjian tersebut.

a. Asas Konsensualisme

Perjanjian menganut asas konsensualisme artinya sejak terjadinya kata sepakat terhadap apa hal yang diperjanjikan maka perjanjian tersebut sudah mengikat para pihak. Asas konsensualisme terlihat dalam Pasal 1458 KUHPerdota tentang perjanjian jual beli yang mana jual beli dianggap telah terjadi dan mengikat secara hukum sejak disepakatinya barang dan harga, walaupun harga jual belum dibayar dan barang belum diserahkan.<sup>24</sup>

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdota yang mengatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Pasal kebebasan berkontrak ini memberi kebebasan kepada para pihak untuk bebas membuat sebuah perjanjian

---

<sup>24</sup> Ahmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, 2008, *Mengenal Hukum Perdata*, CV Gitama Jaya, Jakarta, hlm. 133-134.

apa saja asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>25</sup>

c. Asas Kekuatan Mengikat

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan sebagaimana mengikatnya sebuah undang-undang. Asas kekuatan mengikat terkandung dalam Pasal 1338 Ayat (1) dan Ayat (2) KUHPerdara. Keterikatannya tidak hanya kepada apa yang diperjanjikan, tetapi juga terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan menurut kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.<sup>26</sup>

d. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu asas esensial dalam hukum perjanjian karena setiap orang diberi kebebasan untuk memperjanjikan apa dan dengan siapa saja sehingga dapat dikatakan pembentukan undang-undang memberi kebebasan pada setiap orang untuk mengadakan perjanjian apabila perjanjian tidak mengandung asas kepastian hukum. Kekuatan mengikat perjanjian sebagai undang-

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 134

<sup>26</sup> Martha Eri Safira, *Op.cit*, hlm. 93.

undang bagi pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan untuk itu.<sup>27</sup>

e. Asas Itikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara. Ketentuan ini memberi kewenangan kepada Hakim untuk mengawasi perjanjian agar tidak bertentangan dengan rasa keadilan. Itikad baik dalam perjanjian mengacu kepada kepatutan dan keadilan yang merupakan pembatasan dari asas kebebasan berkontrak.<sup>28</sup>

#### 4. Perjanjian Jual Beli

Menurut Subekti jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Hal yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain membayar harga yang telah disetujuinya. Dalam hal yang diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan sekedar kekuasaan atas barang tersebut.

---

<sup>27</sup> Martha Eri Safira, *Op.cit.*, hlm. 94.

<sup>28</sup> Ahmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Op.cit.*, hlm 135.

Penyerahan atau *levering* dilakukan secara yuridis, bukan penyerahan *feitelijk*.<sup>29</sup>

Menurut Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis:

- a. Penyerahan barang bergerak;
- b. Penyerahan benda tidak bergerak; dan
- c. Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai cara-caranya sendiri.

Sebagaimana diketahui dari Hukum Benda, maka:

- a. Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya diatur dalam Pasal 612 KUHPerdata.
- b. Penyerahan barang tidak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama L.N, 1834-27). Sejak berlakunya UUPA dengan pembuatan akta jual beli oleh PPAT.
- c. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan akta yang dilakukan kepada si berutang (akta “*cessie*”), sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata.

## **B. Tinjauan tentang Akta**

### **1. Pengertian Akta**

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

---

<sup>29</sup> Subekti, *Op.cit*, hlm. 79.

Dengan demikian, maka unsur penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu. Berdasarkan bentuknya akta dibedakan menjadi akta autentik dan akta di bawah tangan berlandaskan Pasal 1867 KUHPerdara, yaitu pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang berkepentingan.

Akta di Bawah Tangan dalam Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Sudikno Mertokusumo juga memberikan pendapat mengenai pengertian akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isi

dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut sama dengan suatu akta autentik atau resmi.<sup>30</sup>

## 2. Jenis-jenis Akta Autentik

a. Akta autentik sebagai bukti perbuatan hukum atau peristiwa hukum dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1) Akta Notaris menurut Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dengan undang-undang ini.

2) Akta yang dibuat oleh bukan notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang selain notaris yang ditetapkan dengan undang-undang, misalnya akta kelahiran, akta perkawinan, atau akta kematian yang dibuat oleh Kantor Catatan sipil.<sup>31</sup>

b. Akta autentik berdasarkan bentuknya dibagi menjadi 2 (dua) macam menurut F. Eka Sumarningsih, yaitu:

---

<sup>30</sup> R. Soeroso, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 8.

<sup>31</sup> Urip Santoso, 2017, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana Jakarta, hlm. 130.

1) Akta *partij* atau akta pihak, yaitu akta yang dibuat dihadapan notaris, artinya akta yang dibuat berdasarkan keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikonstatir oleh notaris untuk dibuatkan akta.

2) Akta *relaas* atau akta pejabat, yaitu akta yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara autentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh notaris sendiri, misalnya Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).<sup>32</sup>

### 3. Jenis-jenis akta di Bawah Tangan

a. Legalisasi adalah akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan kepada notaris dan dihadapan notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh notaris kepada mereka. Saat melakukan legalisasi, tanda tangan dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

b. *Waarmeken* adalah akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti.

### 4. Perbedaan Akta Autentik dengan Akta di Bawah Tangan

Pokok-pokok yang membedakan antara akta autentik dengan akta di bawah tangan adalah sebagai berikut.

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 131.

a. Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara:

- 1) Akta autentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang;
- 2) Harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang;
- 3) Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, dan dasar hukumnya;
- 4) Kalau kebenarannya disangkal, maka si penyangkal harus membuktikan ketidakbenarannya.

b. Akta di bawah tangan:

- 1) Tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas;
- 2) Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan;
- 3) Apabila diakui oleh penanda tangan atau tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta autentik;
- 4) Tetapi apabila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti atau saksi-saksi).<sup>33</sup>

## C. Tinjauan tentang Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Hak atas Tanah

---

<sup>33</sup> R. Soeroso, *Op.cit*, hlm. 9-10.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak dapat mempergunakan atau mengelolanya untuk mengambil manfaat dari hasil tanah tersebut. Dalam Hukum agraria Nasional hak-hak atas tanah dibagi menjadi dua bentuk, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dialihkan kepada orang lain atau ahli warisnya. Menurut UUPA yang termasuk hak atas tanah secara primer, yakni hak milik atas tanah, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang sifatnya sementara, dikarenakan hak tersebut dipakai atau dinilati dalam waktu tertentu/terbatas dan hak atas tanah ini dimiliki oleh orang lain. Hak atas tanah yang bersifat sementara ini diatur dalam Pasal 53 UUPA, yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.<sup>34</sup>

## 2. Pengaturan Hak atas Tanah

Pasal 2 Ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa, “Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung

---

<sup>34</sup> Isnaini dan Anggreni A. Lubis, *Op.cit*, hlm. 37.

di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan yang dilakukan oleh negara ini dikenal dengan istilah hak menguasai negara. Dalam pasal 2 Ayat (2) UUPA memberikan kewenangan terhadap hak menguasai negara untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu: “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 hukum.”

### 3. Ketentuan-ketentuan Hak atas Tanah

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 dan 53 UUPA dibagi menjadi 3 bidang, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.
- b. Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian akan ditetapkan dengan undang-undang.

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.<sup>35</sup>

Sistem dalam UUPA menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang ditentukan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA. Macam-macam hak atas tanah tersebut mempunyai sifat limitatif. Pembentuk UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak lahir hak atas tanah baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan. Berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), yakni:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang dikuasai oleh negara.
- 2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari pihak lain.

#### **4. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis,

---

<sup>35</sup> Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm.

dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

- a. Adanya serangkaian kegiatan;
- b. Dilakukan oleh Pemerintah;
- c. Secara terus-menerus, berkesinambungan;
- d. Secara teratur;
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun;
- f. Pemberian surat tanda bukti hak; dan
- g. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

## 5. Pengaturan Pendaftaran Tanah

Peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum bagi pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

### 1) Pasal 19 UUPA:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.

- (2) Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) Pasal ini meliputi:
  - a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b) Pendaftaran hak-hak dan peralihan hak tersebut;
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah yang dilaksanakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

## 2) Pasal 23 UUPA

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

## 3) Pasal 32 UUPA

- (1) Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberian demikian juga setiap peralihan dan penghapusan tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya tertentu.

## 4) Pasal 38 UUPA

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **6. Asas dan tujuan pendaftaran tanah**

### **a. Asas Pendaftaran Tanah**

Asas-asas pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

- 1) Asas sederhana, maksudnya agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman, maksudnya untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau, maksudnya keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan diperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- 4) Asas mutakhir, maksudnya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya.

Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

- 5) Asas terbuka, maksudnya agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

#### **b. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

diatur mengenai tujuan dari pendaftaran tanah, yakni:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dikenal juga dengan istilah *Recht Cadaster/ Legal Cadaster*. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

- 1) Kepastian status hak yang didaftar, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar,

misalnya hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.

- 2) Kepastian subjek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum.
- 3) Kepastian objek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.<sup>36</sup>

Terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.<sup>37</sup> Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm 19

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm 20.

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm 21.

## 7. Kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah

Berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah meliputi: pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dijelaskan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

### a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Pasal 1 Angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Untuk pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah sistematis, maka pendaftaran tanah dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis.

b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Menurut Pasal 1 Angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan bila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang didaftarkan. Pemegang hak bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan fisik atau data yuridis kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatatkan dalam buku tanah.<sup>39</sup>

## D. Tinjauan tentang Hukum Acara Perdata

### 1. Pengertian Hukum Acara Perdata

---

<sup>39</sup> Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 32-35.

Menurut Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya suatu hukum perdata materiil dengan perantara hakim. Dengan kata lain, hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang menentukan bagaimana caranya menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil. Hukum acara perdata mengatur bagaimana caranya mengajukan tuntutan hak, memeriksa serta memutuskan dan pelaksanaan daripada putusannya. Tuntutan hak dalam hal ini tidak lain adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah “*eigenrichting*” atau tindakan menghakimi sendiri.<sup>40</sup> Ada dua jenis tuntutan hak, yaitu tuntutan hak yang diajukan melalui pengadilan, pertama tuntutan yang mengandung sengketa yang disebut gugatan, di mana terdapat sekurang-kurangnya dua pihak, dan yang kedua tuntutan hak yang tidak mengandung sengketa yang disebut permohonan, di mana hanya ada satu pihak saja.<sup>41</sup>

Dalam acara perdata bahwa orang yang merasa haknya dilanggar disebut penggugat, sedang bagi orang yang ditarik ke muka pengadilan karena ia dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang disebut tergugat.<sup>42</sup> Penggugat adalah orang yang “merasa” bahwa haknya itu

---

<sup>40</sup> Sudiko Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm 2.

<sup>41</sup> Zainal Asikin, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia, 2018, hlm. 2.

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 3.

sebagai dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim.

## 2. Asas-asas Hukum Acara Perdata

Terdapat beberapa asas yang dikenal dalam hukum acara perdata yang menjadi dasar atau pedoman terlaksananya sebuah norma-norma hukum, asas-asas tersebut adalah:

### a. Asas Peradilan Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan

Asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan bahwa, “Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan”. Asas peradilan sederhana mengandung arti bahwa suatu tahapan proses yang dijalankan melalui mekanisme yang sederhana dan tidak berbelit-belit, mudah dimengerti dan juga mudah untuk dipahami oleh masyarakat dari latar belakang golongan manapun. Namun, konsep dari peradilan sederhana mengandung makna bahwasanya tahapan untuk memperjuangkan hak di pengadilan bisa dilakukan oleh siapa saja dan tidak harus selalu diwakilkan oleh seorang pengacara atau orang yang cakap untuk beracara di pengadilan.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Ridwan Mansyur dan D. Witanto, *Gugatan Sederhana Teori, Praktik dan Permasalahannya*, Jakarta, Pustaka Dunia, hlm 47.

b. Asas Mencari Kebenaran Formil dalam Perkara Perdata

Asas kebenaran formil dalam hukum acara perdata memiliki arti bahwa proses dan tahapan pembuktian ditujukan untuk mencari kebenaran yang bersifat formil, hal ini pula berbeda dengan asas yang berlaku dalam hukum acara pidana di mana upaya pembuktian yang akan dilakukan semata-mata untuk mencari dan menggali kebenaran yang bersifat materiil. Dalam mencari kebenaran yang bersifat formil, hakim harus mencari dan meminta pembuktian lain jika bukti yang diajukan tersebut diakui oleh Undang-Undang sebagai bukti yang menentukan.

c. Hakim Bersifat Menunggu

Hakim bersifat menunggu maksudnya ialah hakim bersifat menunggu datangnya tuntutan hak diajukan kepadanya, kalau tidak ada tuntutan hak atau penuntutan maka tidak ada hakim. Jadi, apakah akan ada proses atau tidak, apakah suatu perkara atau tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR, 142 RBg.

Jadi, yang mengajukan tuntutan hak adalah pihak yang berkepentingan, sedang hakim menunggu datangnya tuntutan hak yang diajukan kepadanya "*index ne procedat ex officio*". Hanya yang menyelenggara proses adalah negara. Akan tetapi, sekali perkara

diajukan kepadanya, pengadilan dilarang menolak memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat

(1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

d. Hakim Pasif

Hakim di dalam memeriksa perkara perdata bersikap pasif dalam arti bahwa ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh hakim. Hakim hanya membantu para pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Hakim terikat pada peristiwa yang diajukan oleh para pihak (*secundum allegata iudicare*). Hanya peristiwa yang disengketakan yang harus dibuktikan. Hakim tidak boleh menambah atau menguranginya.

e. Persidangan Terbuka untuk Umum

Sidang pemeriksaan di pengadilan pada dasarnya adalah terbuka untuk umum, yang berarti bahwa setiap orang dibolehkan hadir dan

mendengarkan pemeriksaan di persidangan. Tujuannya ialah untuk memberi perlindungan hak-hak asasi manusia dalam bidang peradilan serta untuk lebih menjamin objektivitas peradilan dengan mempertanggungjawabkan pemeriksaan yang *fair* sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Apabila tidak dibuka untuk umum maka putusan tidak sah dan batal demi hukum.

Secara formil asas ini membuka kesempatan untuk “*social control*”. Asas terbukanya persidangan tidak mempunyai arti bagi acara yang berlangsung secara tertulis, kecuali apabila ditentukan lain oleh undang-undang atau apabila berdasarkan alasan-alasan yang penting yang dimuat di dalam berita acara yang diperintahkan oleh hakim, maka persidangan dilakukan tertutup.

- f. *Asas Audi et Alteram Partern* (mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara)

*Asas Audi et Alteram Partern* ialah asas yang berlaku pada proses mencari sebuah kebenaran, yang artinya hakim dalam upaya mencari suatu kebenaran baik formil ataupun materiil haruslah mendengarkan dalih-dalih dari para pihak yang berperkara, hakim memang lah tidak mungkin untuk mengakomodir dua dalil sekaligus yang mana keduanya saling berlawanan, pasti hukum akan mengambil suatu dalil yang mampu untuk dibuktikan oleh pihak-pihak yang

berperkara. Namun, untuk dalil yang tidak dapat dibuktikan oleh para pihak atau yang nilai pembuktiannya lebih rendah dari kualitas pembuktian lawan, maka dalil tersebut dikesampingkan.<sup>44</sup>

g. Putusan Harus Disertai Alasan-alasan

Semua putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili diatur dalam Pasal 25 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 *jo.* Pasal 184 ayat (1), 319 HIR, 618 Rbg. Alasan-alasan atau argumentasi itu dimaksudkan sebagai pertanggungjawaban hakim daripada putusannya terhadap masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi dan ilmu hukum, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai objektif. Adanya alasan-alasan itulah, maka putusan yang mempunyai wibawa dan bukan karena hakim tertentu yang menjatuhkannya. Hal yang sama ditemui dalam Pasal 50 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang menentukan “Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

h. Beracara Dikenakan Biaya

---

<sup>44</sup> Ridawan Masnyur dan D. Witanto, *Op.cit*, hlm 59.

Berperkara pada asanya dikenakan biaya diatur dalam Pasal 2 Ayat (4) dan Pasal 121 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Pasal 182 dan Pasal 183 HIR, serta Pasal 145 Ayat (4), Pasal 192-194 Rbg. Biaya perkara ini meliputi biaya kepaniteraan dan biaya panggilan, pemberitahuan para pihak serta biaya materai. Biaya tersebut juga dikeluarkan untuk pengacara atas bantuan yang dimintakan kepadanya. Namun, bagi yang tidak mampu untuk membayar biaya perkara, dapat mengajukan perkara secara cuma-cuma (*prodeo*) dengan mendapatkan izin untuk dibebaskan dari pembayaran biaya perkara.

i. Tidak Ada Keharusan Mewakikan

HIR tidak mewajibkan para pihak untuk mewakikan perkaranya kepada orang lain, sehingga pemeriksaan terjadi secara langsung terhadap pihak yang langsung berkepentingan. Akan tetapi, para pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasanya kalau dikehendakinya. Dengan demikian, hakim tidak wajib memeriksa sengketa yang diajukan kepadanya, meskipun para pihak tidak mewakikan kepada seorang kuasa.

### 3. Putusan *Verstek*

Putusan *verstek* adalah putusan tidak hadirnya tergugat dalam suatu perkara setelah dipanggil oleh pengadilan dan tidak pula

menyuruh wakilnya atau kuasa hukumnya untuk menghadiri dalam persidangan.<sup>45</sup> Ada kemungkinannya pada hari sidang yang telah ditetapkan tergugat tidak datang dan tidak pula mengirimkan wakilnya menghadap di persidangan, sekalipun telah dipanggil secara patut oleh jurusita. Kata *verstek* itu sendiri berarti bahwa Tergugat tidak datang pada hari sidang pertama. Mengenai penjatuhan putusan di luar hadirnya Tergugat atau *verstek* diatur dalam Pasal 125 HIR ayat (1) atau Pasal 149 Rbg ayat (1) yang berbunyi:

“Apabila pada hari yang ditentukan, Tergugat tidak hadir dan pula ia tidak menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan tak hadir (*verstek*), kecuali kalau ternyata bagi pengadilan negeri bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan.”

Tentang kapan boleh dijatuhkan putusan *verstek* ada yang berpendapat bahwa putusan *verstek* harus dijatuhkan pada hari sidang pertama, yang mendasarkan pada kata-kata “*ten dage dienede*” dalam Pasal 125 HIR dan 149 Rbg yang diartikan sebagai hari sidang pertama. Sebaliknya, ada yang berpendapat bahwa kata-kata “*ten dage dienede*” dapat pula diartikan “*ten dage dat de zaak dient*” yang berarti tidak hanya hari sidang pertama saja. Pasal 126 HIR dan Pasal 150 Rbg memberi kelonggaran untuk dipanggil sekali lagi.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 216.

<sup>46</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.cit*, hlm. 108.