

TESIS

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL
BELI DIBAWAH TANGAN YANG DITETAPKAN PUTUSAN
VERSTEK DI KABUPATEN KAMPAR**



*Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam rangka
memperoleh gelar Magister Kenotariatan*

ALDI KRISANANDA

NIM : 2420122007

Dosen Pembimbing:

Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum

Dr. Misnar Syam, S.H., M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2026**

PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN YANG DITETAPKAN PUTUSAN *VERSTEK* DI KABUPATEN KAMPAR

(Aldi Krisananda. 2420122007, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 2026)

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah ketika penjual tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertipikat. Dalam kondisi demikian, masyarakat menempuh penyelesaian melalui gugatan perdata yang berakhir dengan putusan *verstek* sebagai dasar untuk memperoleh kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan *verstek* di Kabupaten Kampar, proses persidangan jual beli di bawah tangan yang diputus secara *verstek*, serta perlindungan hukum bagi tergugat pemilik hak tanah berdasarkan putusan *verstek*. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan sifat penelitian deskriptif. Data diperoleh melalui penelitian lapangan wawancara dengan pihak Kantor pertanahan Kabupaten Kampar mengenai peralihan hak atas tanah yang berasal dari jual beli di bawah tangan dan Pengadilan Negeri Bangkinang, dokumen terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, serta penelitian studi Kepustakaan yang bersumber peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal yang berkaitan dengan objek penelitian. Data yang diperoleh dilakukan dengan dianalisis data secara kualitatif untuk memperoleh gambaran mengenai penerapan hukum dalam praktik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada jual beli di bawah tangan dan diperkuat dengan putusan *verstek* menunjukkan bahwa implementasi kepastian hukum dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah belum terwujud secara optimal, meskipun secara normatif Pasal 37 ayat (2) dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan dasar pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan, dalam praktiknya kantor pertanahan masih mengarahkan pembuatan akta jual beli melalui PPAT sesuai Pasal 37 ayat (1). Dalam proses persidangan putusan *verstek*, hakim dalam memeriksa perkara yaitu hakim ketua dan 2 (dua) hakim anggota, hakim Pengadilan Negeri Bangkinang menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memastikan pemanggilan tergugat dilakukan secara sah dan patut serta tetap mewajibkan penggugat membuktikan dalil gugatannya melalui alat bukti surat, saksi, dan pemeriksaan setempat (*descente*) sebelum menjatuhkan putusan *verstek*. Adapun perlindungan hukum bagi tergugat pemilik hak tanah diberikan melalui mekanisme perlindungan hukum preventif berupa pemanggilan yang sah dan patut memberikan toleransi pemanggilan sebanyak 2 (dua) kali dan pemeriksaan pembuktian, serta perlindungan hukum represif melalui upaya hukum *verzet* dan Peninjauan Kembali (PK).

Kata Kunci: Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Jual Beli Dibawah Tangan, Putusan *Verstek*, Pendaftaran Tanah.

