

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk mengusahakan status hak pemilikannya.¹

Penguasaan hak tanah oleh negara dicantumkan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan:

Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Ketentuan dalam Undang-Undang Dasar memegang peran penting bagi masyarakat karena menjadi landasan kebijakan terkait legalitas tanah yang menjamin kepastian hukum atas kepemilikan lahan, baik untuk kebutuhan permukiman maupun usaha. Adanya kepastian hukum, masyarakat dapat lebih produktif dalam mengelola lahannya. Kepastian hukum juga berfungsi untuk menciptakan kehidupan masyarakat yang adil serta mencegah terjadinya pelanggaran, baik oleh warga maupun aparat penegak hukum. Oleh karena itu, diperlukan aturan hukum yang dapat dijadikan

¹ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm. 27.

pedoman oleh negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 5 menyebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebut UUPA Pasal 20 ayat (1) menyatakan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, selanjutnya ayat (2) mengatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.²

Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebut UUPA Pasal 23 ayat (1) menyatakan hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Menurut penjelasan Pasal tersebut Urip Santoso berpendapat mengenai pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat yang kuat.³ Ayat (2) mengatakan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.65.

³ Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Umsu Press, Medan, 2020, hlm. 103.

pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Hak milik dapat dipindah haknya kepada orang lain diatur dalam Pasal 26 ayat (1) mengatakan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi salah satunya karna perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dengan sengaja dan secara sadar dilakukan untuk melakukan peralihan. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama.⁴

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah dalam Pasal 1 ayat (18) yang menyatakan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah untuk mengalihkan hak kepada pihak lain.

Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan:

⁴Arivan Amir, "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Jurnal Ilmiah, Hukum Kenotariatan*, Vol. 8, No. 1, 2019, hlm.52.

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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457 menyatakan:

Jual beli adalah sesuatu persetujuan dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan.

Salah satu peralihan hak milik atas tanah dengan perbuatan hukum ialah dengan jual beli. Jual beli menurut hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan dengan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, jual beli telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukan jual beli itu disaksikan oleh kepala desa, karena kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran kepala desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis.⁵

⁵ Andi Sutedi, *Op.,cit*, hlm. 77.

Menurut Boedi Harsono sebagaimana dikutip oleh Nuridin dan Muhammad Wildan, jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama – lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah. Objek dari peralihan hak atas tanah karena jual beli yaitu Hak milik sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa hak milik bisa beralih dan dialihkan.⁶

Peralihan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain sebagai berikut.

1. Beralih

Beralih yang dimaksud adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum, seperti meninggalnya seseorang. dengan meninggalnya seseorang, maka hak atas tanah tersebut berpindah kepada ahli waris yang berhak secara yuridis sepanjang ahli waris tersebut telah memenuhi syarat sebagai subjek hak atas objek hak atas tanah diwariskan.

2. Dialihkan

Dialihkan yang dimaksud adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum seperti jual beli, tukar-menukar, wakaf, hibah, llang dan

⁶ Nuridin, Muhammad Wildan, "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli," *Jurna Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Pancasakti, Volume. 8, No. 2, November, 2020. hlm. 197.

pemasukan modal perusahaan (*inbreng*).⁷

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus memenuhi syarat materiil dan formil. Syarat materiil mencakup bahwa pihak yang berwenang melakukan jual beli adalah pemilik yang namanya tercantum dalam sertipikat, atau pemilik tanah yang belum bersertipikat. Selain itu, penjual harus telah dewasa apabila belum dewasa, tindakan hukum tersebut dapat dilakukan oleh walinya, atau oleh pihak lain yang diberi kuasa berdasarkan surat kuasa notariil. Syarat formil yang dimaksud adalah bahwa setiap perbuatan hukum jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Penjelasan Pasal 37 ayat (2) menyatakan:

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan antara 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.

Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia peralihan hak atas tanah dapat diproses secara sah dengan dua jenis alat bukti tertulis yaitu akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta dibawah tangan Akta autentik dibedakan menjadi dua jenis, yaitu akta autentik yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk*), misalnya berita acara pemeriksaan pengadilan yang dibuat oleh panitera dan akta yang dibuat

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 399.

dihadapan pejabat (*acte partij*), misalnya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁸

Pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang oleh negara untuk membuat akta sebagai bukti dilakukan pendaftaran tanah wewenang tersebut diberikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi PPAT bertugas 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 susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pelaksana awal untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian dari tahap pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta atas perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang selanjutnya digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah peralihan hak atas tanah idealnya harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁰

Tujuan dibuatnya akta dalam peralihan hak tersebut demi menjamin kepastian hukum para pihak, bahwa kegiatan peralihan hak tersebut benar-

⁸ M.Zaky Adriansa, Iga Gangga Santi Dewi, dkk, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan," *Jurnal Hukum*, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, No. 2, Desember, 2022, hlm. 134.

⁹ Johannes Daniel Kaunang, "Kepastian Hukum Atas Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Tanpa Hadirnya Pihak Penjual," *Jurnal Hukum*, Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila, Vol 6, No. 1, Januari 2024, hlm. 34.

¹⁰ Annisa Sintawati, M.Erham Amin, dkk, "Kedudukan Pada Putusan Verstek Sebagai Dasar Untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat, Volume 2, Issue 2, April 2023, hlm. 127.

benar telah dilaksanakan dan juga sebagai dasar dalam pendaftaran peralihan hak nya kepada Kantor Pertanahan setempat.

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti tetapi tidak dibuat dihadapan pejabat umum pembuat akta.¹¹ Menurut Yulia Miwarti sebagaimana dikutip oleh Widya Roza, menegaskan bahwa jual beli dibawah tangan tetap sah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sepanjang memenuhi asas tunai terang dan nyata sesuai Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria serta syarat syah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan mengikat diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan dan suatu sebab yang tidak dilarang.¹²

Pada peralihan hak jual beli pendaftaran tanah merupakan suatu keharusan prosedural untuk memberikan kepastian hukum dan berfungsi sebagai jaminan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan berdasarkan putusan pengadilan pada Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan pada ayat (1) yang berbunyi panitera pengadilan memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan

¹¹ M.Zaky Adriansa, Iga Gangga Santi Dewi, dkk, *Op.cit*, hlm. 135

¹² Widya Roza, Yasniwati, dkk, "Kedudukan Kuitansi Dalam Sengketa Jual Beli Tanah Melalui Putusan Verstek," *Jurnal Niara*, Universitas Andalas, Vol.18, No. 2, September 2025, hlm. 520.

penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sependapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya. Selanjutnya ayat (2) berbunyi pencatatan sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai aturan pelaksanaannya. Adapun tujuan pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 3, yaitu: ¹³

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu 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.

¹³ Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Umsu Press, Medan, 2024, hlm. 116.

Urip Santoso sebagaimana dikutip oleh Isnaini, tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberi jaminan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah masyarakat yang ada di seluruh wilayah kesatuan Republik Indonesia.¹⁴

Menurut Ali Achmad Chomzah mengemukakan pendapatnya bahwa:

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.¹⁵

F.X. Sumarja berpendapat tujuan dari pendaftaran tanah yaitu:

Menjelaskan tujuan dan kegunaan pendaftaran tanah dan merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah, salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah.¹⁶

Menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) 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 data 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 atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁷ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan Pasal 6 ayat (2) yang berbunyi dalam melaksanakan pendaftaran tanah,

¹⁴ Isnaini, Anggreni A Lubis, *Hukum Agraria Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022, hlm. 63.

¹⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hlm. 23.

¹⁶ F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Indepth Publising, Bandar Lampung, 2012, hlm. 9.

¹⁷ Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, 2017, hlm. 122.

Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Di Pengadilan Negeri Bangkinang banyak muncul perkara sengketa tanah, mulai dari persoalan tumpang tindih kepemilikan, perebutan harta warisan, pembagian harta gono-gini, hingga berbagai masalah lainnya. Hal ini menyebabkan setiap tahun lahir cukup banyak putusan terkait sengketa tanah. Khusus untuk putusan *verstek*, biasanya dijatuhkan ketika salah satu pihak tidak hadir dalam persidangan sengketa tanah. Putusan *verstek* adalah menyatakan bahwa tergugat tidak hadir, meskipun ia menurut hukum acara harus datang. *verstek* ini hanya dapat dinyatakan, jikalau tergugat tidak hadir pada hari sidang.¹⁸ Mengenai putusan *verstek* tidak terlepas kaitannya dengan fungsi beracara dan penjatuhan putusan atas perkara yang disengketakan, yang memberi wewenang kepada hakim menjatuhkan putusan tanpa hadirnya penggugat atau tergugat.¹⁹

Menurut M. Yahya Harahap Tujuan utama sistem *verstek* dalam hukum acara yaitu:

Untuk mendorong para pihak menaati tata tertib beracara, sehingga proses pemeriksaan penyelesaian perkara terhindar dari anarki atau kesewenangan. Setiap kali dipanggil menghadiri sidang, tergugat tidak menaatinya dengan maksud untuk menghambat pemeriksaan dan penyelesaian perkara, apabila ketidakhadiran itu tanpa alasan yang sah dapat diancam dengan pejatuhan putusan tanpa hadir (*verstek*).²⁰

Menurut M. Yahya Harahap terdapat tiga bentuk putusan yang dijatuhkan dalam putusan *verstek*. Pertama, mengabulkan gugatan penggugat.

¹⁸ Maswandi, "Putusan Verstek Hukum Acara Perdata," *Jurnal, Universita Medan Area*, Vol. 10 (2), Desember 2017, hlm. 162.

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 443.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 444.

Bentuk putusan *verstek* ini diterapkan apabila hakim hendak menerapkan acara *verstek*, di mana pada prinsipnya putusan yang harus dijatuhkan mengabulkan gugatan penggugat. Ini sebagai langkah akhir setelah kemangkiran tergugat menghadiri sidang sudah sampai pada batas titik toleransi. Sebaliknya, hakim boleh mengabulkan sebagian apabila cukup dasar alasan yang dapat dikabulkan hanya untuk sebagian, sehingga hakim bebas dan berwenang mengabulkan sebagian saja. Kedua, menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Tindakan ini diambil jika gugatan yang diajukan bertentangan dengan hukum, tidak memiliki dasar alasan yang sah, tidak layak, dan tidak adil untuk dikabulkan. Ketiga, menolak gugatan penggugat. Putusan ini dijatuhkan jika gugatan yang diajukan tidak didukung alat bukti yang memenuhi batas minimal pembuktian.²¹ Dalam putusan *verstek* apabila gugatan dikabulkan maka putusannya harus diberitahukan kepada tergugat serta dijelaskan bahwa tergugat berhak untuk mengajukan perlawanan (*Verzet*) perlawanan ini dapat diajukan dalam waktu 14 hari.

Tata cara pemanggilan yang sah dan patut dalam ruang lingkup pemanggilan ditegaskan dalam Pasal 388 jo 390 ayat (1) HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) menurut Pasal itu yang diwajibkan menjalankan pemanggilan adalah juru sita PN Pemanggilan dilakukan berdasarkan Pasal 5 Rv yaitu mendelegasikan kepada juru sita yang berwenang di daerah hukum itu. Pasal 390 ayat (1) HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), Pasal 2 ayat (3) Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) pemanggilan dilakukan dalam bentuk surat tertulis yang disebut panggilan atau *relas* panggilan dan panggilan

²¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan putusan pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 399.

tidak sah dalam bentuk lisan karena secara teknis yustisial, sangat sulit atau tidak dapat dibuktikan kebenarannya sehingga dapat merugikan kepentingan tergugat. Pasal 390 ayat (1) dan ayat (3) HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) jika tempat tinggal diketahui disampaikan kepada yang bersangkutan sendiri atau keluarganya, penyampaian dilakukan ditempat tinggal atau domisili pilihan, disampaikan kepada kepala desa, apabila yang bersangkutan dan keluarga tidak dikemukakan juru sita di tempat kediaman. Apabila tempat tinggal tidak diketahui maka juru sita menyampaikan pemanggilan kepada walikota atau bupati mengumumkan atau memaklumkan surat juru sita itu dengan jalan menempelkan pada pintu umum kamar sidang PN.²²

Dasar hukum putusan *verstek* adalah Pasal 125 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Pasal 149 R.Bg ayat (1) (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) yang menjelaskan tentang ketentuan putusan *verstek* yang berbunyi bila pada hari yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya dan juga tidak mengirimkan wakilnya maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (*verstek*), Pasal 126 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Pasal 150 R.Bg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) menjelaskan tentang keringanan apabila tergugat atau para tergugat pada sidang pertama tidak hadir maka hakim mengundurkan sidang. Pasal 126 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*)/Pasal 151 R.Bg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) yang menjelaskan tentang toleransi pemanggilan untuk kedua kali dalam putusan *verstek*. serta pasal 128 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*)/Pasal 152 R.Bg (*Rechtreglement*

²² M. Yahya Harahap, *Op.,cit*, hlm. 445.

voor de Buitengewesten) tentang pelaksanaan putusan *verstek*, ditambah dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 9 Tahun 1964 yang mengatur tentang beberapa tafsiran mengenai *verstek*. Menjelaskan ketentuan mengenai *verstek* menjabarkan Pasal 125 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), keseluruhan isi Pasal ini adalah sebagai berikut:

1. Jikalau si tergugat walaupun dipanggil dengan patut, tidak menghadap pada hari yang ditentukan dan tidak juga menyuruh seorang lain menghadap selaku wakilnya, maka gugatan itu diterima dengan keputusan tak hadir, kecuali jika nyata kepada pengadilan negeri, bahwa gugatan itu melawan hak atau tidak beralasan.
2. Akan tetapi jika si tergugat dalam jawabnya yang tersebut dalam Pasal 11 mengajukan perlawanan (tangkisan) bahwa pengadilan negeri tidak berhak menerima perkara itu, hendaklah pengadilan negeri, walaupun si tergugat sendiri atau wakilnya menghadap, sesudah didengar si penggugat, mengadili perlawanan dan hanya kalau perlawanan itu ditolak. Maka keputusan dijatuhkan mengenai pokok perkara.
3. Jikalau gugatan diterima, maka keputusan pengadilan negeri dengan perintah ketua diberitahukan kepada orang yang dikalahkan dan serta diterangkan kepadanya, bahwa ia berhak dalam waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 129, mengajukan perlawanan terhadap putusan tidak hadir itu pada majelis pengadilan itu juga.

4. Di bawah keputusan tidak hadir itu panitera pengadilan mencatat, siapa yang diperintahkan menjalankan pekerjaan itu dan apakah diberitahukan tentang hal itu, baik dengan surat maupun dengan lisan.²³

Dalam rangka pelaksanaan sistem peradilan elektronik, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 mengatur secara rinci mengenai administrasi perkara dan persidangan di pengadilan secara elektronik, termasuk tata cara pemanggilan. Secara khusus, Pasal 15 ayat (1) dalam peraturan tersebut menyatakan bahwa panggilan atau pemberitahuan secara elektronik wajib disampaikan kepada beberapa pihak, yaitu: huruf (a) penggugat, huruf (b) tergugat yang domisili elektroniknya telah dicantumkan dalam gugatan, huruf (c) tergugat yang telah menyatakan persetujuan; huruf (d) atau para pihak yang proses perkaranya telah dilakukan secara elektronik. Namun demikian, peraturan ini juga memberikan mekanisme pengamanan bagi proses persidangan, di mana pada Pasal 15 ayat (2) ditegaskan bahwa dalam hal Tergugat telah dipanggil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b (yaitu yang domisili elektroniknya tercantum dalam gugatan) tidak hadir, pemanggilan selanjutnya dilakukan melalui surat tercatat. Ketentuan ini menjamin kepastian hukum dan hak hadir Tergugat meskipun dalam konteks persidangan yang telah beralih ke sistem elektronik.

Terkait dengan hal tersebut Pasal 24 ayat (1) UUD Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyatakan:

²³ Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2005, hlm 25.

kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Dalam Pasal 10 ayat (1) menyatakan:

Bahwa pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.

Oemar Seno Adji sebagaimana dikutip Dachran Busthami mengatakan bahwa hakim bebas dalam memutuskan segala putusan tanpa ada intervensi atau campur tangan pihak lain. Kebebasan hakim merupakan kewenangan penting yang melekat pada individu hakim dimana hakim berfungsi sebagai penerapan teks Undang-undang kedalam peristiwa yang kongkrit, tidak sekedar substantif tapi juga memberikan penafsiran yang tepat tentang hukum dalam rangka meluruskan peristiwa hukum yang kongkrit sehingga hakim dapat bebas memberikan penilaian dan penafsiran hukumnya.²⁴

Hakim adalah pejabat peradilan negara yang diberikan wewenang oleh Undang-undang untuk mengadili suatu perkara yang dihadapkan kepadanya. Terkait dengan pernyataan dari Jonaedi Efendi bahwa “Peranan hakim dalam menciptakan keadilan dan ketertiban bagi masyarakat sangatlah nyata”.²⁵ Ahmad Rifai berpendapat bahwa:

Putusan hakim akan terasa begitu dihargai dan mempunyai nilai kewibawaan, jika putusan tersebut dapat merefleksikan rasa keadilan

²⁴ Dachran Busthami, “Kekuasaan Khakiman Dalam Perspektif Negara Huku Di Indonesia,” *Jurnal*, Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Jilid 46, No. 4, Oktober 2017, hlm. 341.

²⁵ Jonaedi Efendi, *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim*, Prenadamedia Group, Depok, 2018, hlm. 9.

hukum masyarakat dan juga sarana bagi masyarakat pencari keadilan untuk mendapatkan kebenaran dan keadilan.²⁶

Putusan hakim dianggap benar sebelum ada pembatalan oleh pengadilan yang lebih tinggi hal ini juga disebutkan dalam asas *Res judicata pro veritate habatur* yang mengatakan bahwa putusan hakim itu harus dianggap benar yang tidak bisa dipersalahkan, karena putusan hakim dengan Undang-undang.²⁷ Dalam peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Pertanahan dijelaskan dalam Pasal 37 ayat 1 menyatakan bahwa setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan. Namun dalam Pasal 37 ayat (2) pelaksanaan putusan sebagaimana dimaksud ayat 1 dapat dikecualikan dalam penjelasan huruf (h) dengan alasan lain yang sah. dan penjelasan ayat (3) menyatakan bahwa apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan maka diberitahu kepada pemohon dan pengadilan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan penolakan Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan hak dalam Pasal 45 yang menyatakan:

Huruf (b) yang berbunyi perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

²⁶ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 3.

²⁷ Hukum Online, arti *Res judicata pro veritate habatur*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-res-judicata-pro-veritate-habetur>, diakses pada tanggal 15 November pukul 20.00 WIB.

Berdasarkan data perkara peralihan jual beli tanah yang diputus secara *verstek* di Pengadilan Negeri Bangkinang, diketahui bahwa pada tahun 2022 terdapat 2 (dua) putusan *verstek*, tahun 2023 sebanyak 1 (satu) putusan *verstek*, tahun 2024 sebanyak 1 (satu) putusan *verstek*, dan tahun 2025 sebanyak 5 (lima) putusan *verstek*. Data tersebut menunjukkan bahwa jumlah perkara putusan *verstek* pada tahun 2022 hingga 2024 mengalami penurunan, namun pada tahun 2025 mengalami peningkatan. secara keseluruhan jumlah perkara tersebut masih tergolong terbatas.²⁸ Putusan tahun 2022 dipilih sebagai objek penelitian karena seluruh putusan *verstek* pada tahun tersebut mengabulkan gugatan seluruhnya, sehingga memberikan karakteristik yang seragam untuk dianalisis. Berbeda dengan putusan pada tahun 2023, 2024, dan 2025 yang menunjukkan keragaman amar putusan, yaitu terdapat putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO), maupun dikabulkan seluruhnya. Oleh karena itu, menetapkan putusan pada tahun 2022 sebagai penelitian. Pemilihan sampel tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa putusan dimaksud telah memuat uraian yang relevan dan representatif untuk dianalisis lebih lanjut dalam penelitian ini.

Di Pengadilan Negeri Bangkinang terdapat sejumlah perkara yang telah berkekuatan hukum tetap khususnya putusan *verstek*, dimana amar putusan mengabulkan gugatan penggugat karena tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan. Hal ini terjadi pada perkara peralihan hak berupa permohonan balik nama sertifikat kepemilikan tanah yang masuk di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Kampar adalah:

²⁸ Diakses melalui Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Pengadilan Bangkinang, pada tanggal 16 Maret Pukul 22.00 WIB.

1. Pada kasus pertama kasus perdata dengan Nomor Perkara 65/Pdt.G/2022/PN.Bkn atas nama Suryono selaku penggugat melawan Zulfian HM (tergugat), dalam putusan ini menjelaskan bahwa tanah pada awalnya merupakan milik Zulfian HM (tergugat), objek sebidang tanah perkarangan seluas 2500 M² yang terletak di RT.004 RW. 001 Laboy Jaya Kecamatan Bangkinang, Kabupaten Kampar, tanah tersebut terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik No. 886 tanggal 23 Januari 1990 dan Surat Ukur No. 1715/1990 tanggal 16 Januari 1990 atas nama Zulfian HM (tergugat). Pada tanggal 8 Juli 2022 telah terjadi jual beli dibawah tangan antara Suyono (penggugat) dan Zulfian HM (tergugat) atas tanah tersebut dengan harga Rp.70.000.000 yang dibuktikan dengan Kwitansi sebagai bukti pembayaran.²⁹ Bahwa semenjak jual beli sebidang tanah oleh Suyono (penggugat) masih memiliki dan menguasai secara fisik bidang tanah, penggugat ingin membalik namakan Sertipikat hak milik atas nama Zulfian HM (tergugat) menjadi atas nama Suyono (penggugat), namun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Memerlukan Putusan dari Pengadilan Negeri Bangkinang karena balik nama sertipikat dimaksud harus dihadiri tergugat karena sertipikat tersebut masih atas nama Zulfian Hm (tergugat). bahwa penggugat telah mencari keberadaan tergugat tetapi tidak berhasil menemukan alamat maupun domisili tergugat hingga gugatan ini di ajukan, alamat maupun domisili tergugat tidak diketahui lagi. Dalam amar putusan

²⁹ Putusan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN.Bkn, hlm. 2-3.

ini menjelaskan mengabulkan gugatan sepenuhnya dengan *verstek*, menyatakan sah jual beli penggugat dengan tergugat dan memberikan izin membalik namakan sertipikat hak milik atas nama penggugat.³⁰

2. Pada kasus kedua kasus perdata dengan Nomor Perkara 32/Pdt.G/2022/PN.Bkn atas nama Surono selaku (penggugat) melawan Tukiyo Santoso selaku (tergugat). Dalam putusan ini menjelaskan bahwa 3 bidang tanah pada awalnya merupakan milik Tukiyo santoso (tergugat), pertama untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di blok 24 F No. 1549 Desa Sumber Makur, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, sebagaimana di uraikan dalam Sertipikat Hak Milik No.440/Koto Garo tanggal 08 Desember 1992, Surat Ukur/Gambar situasi No. 16841/1992, tanggal 25 November 1992 terdaftar atas nama tergugat. kedua lahan perumahan seluas 2.500 M² yang berada di desa Sumber Makmur, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, sebagaimana di uraikan dalam dalam Sertipikat Hak Milik No.441/koto Garo tanggal 08 Desember 1992, Surat Ukur/Gambar Situasi No.16842/1992, tertanggal 25 November 1992, terdaftar atas nama tergugat. ketiga lahan pangan seluas 2.500 M² yang berada di Desa Sumber Makmur, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 442/Koto Garo tanggal 08 Desember 1992, Surat Ukur/Gambar Situasi No.16843/1992 tanggal 25 November 1992 terdaftar atas nama

³⁰ *Ibid.*, hlm. 7.

tergugat. bahwa dijelaskan sebelum penggugat menempati 3 bidang tanah tersebut diatas, penggugat telah membeli/membayar ganti rugi dibuktikan dengan kwitansi sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) terhadap tergugat pada tanggal 02 November 1996 untuk 3 (tiga) bidang tanah tersebut, setelah terjadi kesepakatan jual beli 3 bidang tanah tersebut tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik kepada penggugat sehingga dikuasai penggugat sampai saat ini. Selama dalam penguasaan penggugat tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun yang mengaku sebagai pemilik dari 3 bidang tanah dan sertipikat-sertipikat tersebut. Penggugat ingin membalik namakan sertipikat dari nama tergugat menjadi nama penggugat, namun pihak penggugat tidak menemukan keberadaan tergugat hingga gugatan ini diajukan. Dalam amar putusan ini menyatakan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya dengan *verstek*, menyatakan sah jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah serta memberikan hak kepada penggugat melakukan proses balik nama.³¹

Dalam kasus yang dijelaskan di atas terhadap jual beli yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT, maka peralihan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat 2 yang menyatakan:

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

³¹ Putusan Nomor 32/Pdt.G/2022/PNBkn, hlm. 16-17.

bersangkutan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar diberi kewenangan untuk memperoses balik nama, tetapi dalam pelaksanaanya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar justru menunggu putusan pengadilan. agar tercipta kepastian hukum di bidang agraria diperlukan pendaftaran tanah sehingga status hak atas tanah serta pemegang haknya menjadi jelas. Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertipikat tanah, yang sekaligus menjadi tanda sah penguasaan atau kepemilikan pemegang hak atas tanah tersebut. namun dalam praktiknya meskipun telah dikeluarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar tetap menjadikan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai peralihan hak dalam rangka pendaftaran tanah guna penerbitan sertipikat, dari 2 (dua) putusan diatas sebagai awal untuk melakukan penelitian peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan *verstek*.

Berdasarkan pembahasan tersebut maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dalam penyusunan tesis yang berjudul **“PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN YANG DITETAPKAN PUTUSAN VERSTEK DI KABUPATEN KAMPAR”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah peralihan balik nama sertipikat hak milik berdasarkan putusan *verstek* dikabupaten kampar ?

2. Bagaimanakah proses persidangan putusan *verstek* atas jual beli dibawah tangan di kabupaten Kampar ?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi tergugat pemilik tanah berdasarkan putusan *verstek* di kabupaten Kampar ?

C. Tujuan Penelitian

Merujuk pada latar belakang dan perumusan masalah yang telah dijelaskan, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui peralihan balik nama sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan *verstek* di kantor pertanahan Kabupaten Kampar.
2. Untuk mengetahui proses persidangan putusan *verstek* terhadap jual beli dibawah tangan di Kabupaten Kampar.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap putusan *verstek* di kabupaten Kampar.

D. Manfaat Penelitian

Setelah menguraikan tujuan dari penulisan ini, peneliti menemukan beberapa manfaat dalam pembahasan tesis ini, yaitu :

1. Secara Teoritis

- a) Dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata, Hukum Agraria serta Hukum Kenotariatan
- b) Untuk menjadi bahan kajian kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Serta mengenai efektivitas pelaksanaan putusan *verstek*
- c) Memberikan analisis yuridis terhadap sinkronisasi peralihan hak atas

tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 tentang Pendaftaran Tanah

2. Secara Praktis

a) Bagi masyarakat

Memberikan informasi yang bermanfaat bagi masyarakat aspek yuridis terkait resiko dalam perjanjian jual beli dibawah tangan, Menjadi dasar kehati-hatian dalam transaksi tanah, sehingga masyarakat lebih memahami pentingnya pemenuhan syarat formil dan materil dalam proses peralihan hak atas tanah.

b) Bagi Praktisi

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat diberikan kontribusi langsung bagi praktisi hukum khususnya bagi PPAT/Notaris serta Aperatur Pertanahan ketika diminta memproses peralihan hak atas tanah yang berpijak pada putusan *verstek*. Penelitian ini membantu praktisi memahami kondisi kapan akta otentik tetap diperlukan dan kapan putusan pengadilan dapat diperlakukan sebagai pengganti perbuatan hukum para pihak.

c) Bagi Pemerintah

Membantu Kantor Pertanahan dalam mengambil keputusan yang tepat dan berdasar hukum untuk menjamin kepastian hukum pendaftaran tanah dan mencegah munculnya sengketa baru pasca-eksekusi putusan pengadilan.

d) Penegak Hukum

Bagi pemerintah Khususnya Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan Pengadilan Negeri. hasil penelitian ini memiliki manfaat dalam aspek pertanahan dan prosedur persidangan saat menjatuhkan dan mengesekusi putusan *verstek* yang objeknya tanah, guna menghindari masalah penerapan di lapangan.

E. Keaslian Penelitian

Sebagaimana layaknya suatu karya ilmiah, penelitian harus dapat dipertanggungjawabkan. Mengingat telah ada penelitian terdahulu, peneliti akan menjelaskan perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang peneliti lakukan terkait peralihan hak milik atas tanah berdasarkan putusan *verstek* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar :

1. Tesis yang disusun oleh Dany Rezki, dengan Judul: “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan *Verstek* Di Kantor Petanahan Nasional Kota Pekanbaru,” Universitas Andalas, Tahun 2021, rumusan masalahnya:
 - 1) Mengapa BPN kota Pekanbaru menjadikan putusan *verstek* sebagai dasar balik nama dalam peralihan hak atas tanah?
 - 2) Bagaimana proses balik nama Sertipikat Hak Milik berdasarkan putusan *Verstek* di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru?

Perbedaan pokok penelitian ini dengan tesis sebelumnya terletak fokus dalam permasalahan. Tesis sebelumnya berfokus pada aspek wanprestasi yang sebelumnya telah di ikat dengan PPJB yang dibuat dihadapan Notaris, yang mana fokus penelitian ini berpusat dikantor badan pertanahan Kota Pekanbaru. Dalam penelitian, Peneliti mengkaji

kepastian hukum empiris, prosedural administrasi dan proses persidangan putusan *verstek* dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan *verstek* yang dilakukan perjanjian dibawah tangan di Kabupaten Kampar.

2. Tesis yang disusun oleh Widya Roza, dengan Judul: “Kedudukan Hukum Kwitansi Sebagai Alat Bukti dalam Perkara Jual Beli Tanah yang diputuskan secara *verstek*” (studi putusan nomor 2/Pdt.G/2022/PN.NAB)

Universitas Andalas, tahun 2025, rumusan masalahnya :

- 1) Bagaimana analisis dasar pertimbangan hakim dalam menilai kekuatan pembuktian kwitansi dalam perkara jual beli tanah yang di putus secara *verstek* dalam putusan nomor 2/Pdt.G/2022/PN.NAB?
- 2) Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian hakim dalam menilai kekuatan pembuktian kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah dalam perkara yang di putus secara *verstek*?

Penelitian pada tesis sebelumnya mengkaji tentang kekuatan pembuktian kwitansi dalam perkara jual beli tanah di putus secara *verstek* di Pengadilan Negeri studi putusan nomor 2/Pdt.G/2022/PN.NAB sedangkan Penelitian peneliti berfokus pada kepastian hukum empiris serta prosedural administrasi pertanahan dan proses persidangan Putusan *verstek* ketika melaksanakan Peralihan hak atas tanah dilakukan perjanjian dibawah tangan di Kabupaten Kampar.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Sacipto Raharjo sebagaimana dikutip oleh Satijpto Rahardjo, bahwa Teori memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematiskan masalah yang dibicarakan dan teori juga bisa mengandung subjektivitas apabila berhadapan dengan suatu fenomena yang cukup kompleks.³² Otje Salman dan Anton F. Suanto juga menyatakan teori diperlukan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidak benarannya.³³

Tujuan dari kerangka teori seperti yang dinyatakan oleh M. Solly lubis adalah menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasikan dan mengintegrasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil penelitian yang terlebih dahulu.³⁴ Adapun teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus

³² Satijpto Rahardjo, *Ilmu Hukum cetakan ke 6*, Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm 253.

³³ Otje Salman dan Anton F. Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Press, Jakarta, 2004, hlm 21.

³⁴ M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Sofmedia Medan, 2012, hlm. 80.

menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar.³⁵

Sudikno Mertokusumo menerangkan bahwa “kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.”³⁶ Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.³⁷

Menurut Gustav Radbruch sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.

1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan. 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan. 3) Fakta

³⁵ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, 160.

³⁷ Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm.36.

yang tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan. 4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.³⁸

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch sebagaimana dikutip oleh Achmad Ali, keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.³⁹

Selain Gustav Radbruch, Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Roni Andriyanto dkk, turut berpendapat bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut: 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara. 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (Pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka

³⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 19.

³⁹ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm 82-83.

terhadap aturan aturan tersebut. 4) Bahwa Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum. 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.⁴⁰

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto Sebagaimana dikutip Roni Andriyanto dkk tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum. Negara hukum bertujuan menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan prediktabilitas yang tinggi, sehingga dinamika kehidupan bersama dalam masyarakat bersifat *predictable*.⁴¹

Adapun korelasi antara teori kepastian hukum dengan penelitian adalah untuk mengkaji sejauh mana putusan *verstek* memberikan status hukum yang pasti dan tidak dapat diganggu gugat bagi pemegang hak yang baru. Pengkajian ini menjadi sangat relevan dikarenakan perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan

⁴⁰ Roni Andriyanto, dhody Ananta Rivandi,dkk, “Kepastian Hukum Prosedur Penggajian Kerugian Pemegang Hak Atas Tanah Yang Terdampak Proyek Jalan Tol”, *Journal Of Legal Research*, Volume 4, Issue 5, 2022, hlm. 1296.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 1297.

memiliki kelemahan dalam aspek kekuatan pembuktian apabila dibandingkan dengan akta autentik.

b. Teori Keadilan

Hukum sangat erat hubungannya dengan keadilan, bahkan ada pendapat bahwa hukum harus digabungkan dengan keadilan, supaya benar-benar berarti. karena memang tujuan hukum itu adalah tercapainya rasa keadilan pada masyarakat.⁴² Mengenai hubungan hukum dan keadilan ini Plato berpendapat hukum adalah instrumen untuk menghadirkan keadilan ditengah situasi ketidakadilan.⁴³

Menurut Aristoteles sebagaimana dikutip oleh Munir Fuady keadilan sebagai kesamaan perlakuan (*equality*) dan juga sebagai sesuai hukum (*lawfulness*). *Equality* merupakan proporsi yang benar, titik tengah atau jarak yang sama antara terlalu banyak dengan terlalu sedikit, oleh karena itu keadilan menurut Aristoteles ini diartikan sebagai sesuatu yang berkenaan dengan orang-orang, *justice is something that partains to persons*.⁴⁴

Aristoteles sebagaimana dikutip oleh Hyronimus Rhiti dalam karyanya yang berjudul Etika *Nichomachea* menjelaskan pemikiran tentang keadilan. Bagi Aristoteles, keutamaan, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut

⁴² H.M. Agus Santoso, *Hukum Moral dan Keadilan*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm.91

⁴³ Bernard L. Tanya dkk, *Teori hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, CV Kita, Surabaya, 2013, hlm. 35.

⁴⁴ Munir Fuady, *Dinamika Teori Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 83.

Aristoteles di samping keutamaan umum juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.⁴⁵

Selain itu Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dengan keadilan korektif. Keadilan distributif menurutnya adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik, yaitu berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang diperoleh oleh anggota masyarakat. Kemudian keadilan korektif berhubungan dengan pembetulan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan. Sehingga dapat disebutkan bahwa ganti rugi dan sanksi merupakan keadilan korektif menurut Aristoteles. Teori keadilan menurut Aristoteles yang dikemukakan oleh Theo Huijbers adalah sebagai berikut.⁴⁶

1. Keadilan dalam pembagian jabatan dan harta benda publik disini berlaku kesamaan geometris. Misalnya seorang Bupati jabatannya

⁴⁵ Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015, hlm. 241.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm 242.

dua kali lebih penting dibandingkan dengan Camat, maka Bupati harus mendapatkan kehormatan dua kali lebih banyak dari pada Camat. Kepada yang sama penting diberikan yang sama, dan yang tidak sama penting diberikan yang tidak sama.

2. Keadilan dalam jual-beli. Menurutnya harga barang tergantung kedudukan dari para pihak. Ini sekarang tidak mungkin diterima.

3. Keadilan sebagai kesamaan aritmetis dalam bidang privat dan juga publik. Kalau seorang mencuri, maka ia harus dihukum, tanpa mempedulikan kedudukan orang yang bersangkutan. Sekarang, kalau pejabat terbukti secara sah melakukan korupsi, maka pejabat itu harus dihukum tidak peduli bahwa ia adalah pejabat.

4. Keadilan dalam bidang penafsiran hukum. Karena Undang-Undang itu bersifat umum, tidak meliputi semua persoalan konkret, maka hakim harus menafsirkannya seolah-olah ia sendiri terlibat dalam peristiwa konkret tersebut. Menurut Aristoteles, hakim tersebut harus memiliki suatu rasa tentang apa yang pantas.

Menurut Aristoteles sebagaimana dikutip oleh A. Masyhur Effendi mengemukakan Teori keadilan yang menyatakan keadilan adalah memberikan kepada setiap orang sesuatu yang menjadi haknya (*unicuique suum tribuere*) dan tidak merugikan orang lain (*neminem laedere*). Kant merumuskan keadilan dengan *honeste vivere, suum quique tribuere/tribuendi* (hiduplah dengan jujur, jangan merugikan orang lain, berikan kepada orang lain apa yang menjadi haknya).⁴⁷

⁴⁷ A. Masyhur Effendi, *Dimensi/Dinamika Hak Asasi Manusia dalam Hukum Nasional dan Internasional*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 59.

Keadilan adalah perekat tatanan kehidupan bermasyarakat yang beradap. Hukum diciptakan agar setiap individu anggota masyarakat dan penyelenggara negara melakukan sesuatu tindakan yang diperlukan untuk menjaga ikatan social dan mencapai tujuan kehidupan bersama atau sebaliknya agar tidak melakukan suatu tindakan yang dapat merusak tatanan keadilan. Jika tindakan yang diperintahkan tidak dilakukan atau suatu larangan dilanggar, tatanan social akan terganggu karena tercidanya keadilan. Untuk mengembalikan tertib kehidupan bermasyarakat, keadilan harus ditegakkan. Setiap pelanggaran akan mendapatkan sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran itu sendiri.⁴⁸

Adapun korelasi teori keadilan dengan penelitian ini dengan teori keadilan adalah memberikan kepada setiap orang sesuatu yang menjadi haknya dan tidak merugikan orang lain, maka dalam perkara ini hakim berperan untuk menentukan pihak yang benar-benar memiliki hak berdasarkan fakta, bukti, dan proses pemeriksaan di persidangan.

c. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yakni perlindungan yang berarti tempat berlindung atau tindakan menjaga dan hukum yang merujuk pada norma yang mengikat.⁴⁹ Hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia agar aman, adil dan sejahtera dalam melangsungkannya kehidupannya. Teori perlindungan

⁴⁸ Imam Hidayat, "Ratio Decidendi Putusan Mahkamah Konstitusi Tentang Penetapan Calon Tunggal Dalam Pemilu Kepala Daerah", <http://repository.untag-sby.ac.id/1154/2/BAB%2011.Pdf>. Dikunjungi Tanggal 20 Mei 2026, Jam 22.00 WIB.

⁴⁹ Soerjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm 25.

hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada Subjeknya.⁵⁰ Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah “memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”⁵¹

Menurut Phillipus M. Hadjon sebagaimana dikutip oleh Satjipto Raharjo bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan dan perlindungan resprensif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.⁵²

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip oleh Satjipto Raharjo, menjelaskan teori perlindungan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.⁵³ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan

⁵⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 263.

⁵¹ Soerjono Soekanto M, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Peress, Jakarta, 2006, hlm.133.

⁵² Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

⁵³ *Ibid.* hlm. 54.

dilindungi.⁵⁴

Perlindungan hukum memberikan gambaran dari fungsi hukum, yaitu suatu konsep hukum yang memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia. Disini Hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat juga terjadi karena pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan, atau karena melanggar hak-hak subjek hukum lain, subjek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapat perlindungan hukum.⁵⁵

Secara teoritis bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bentuk yaitu :

1. Perlindungan hukum preventif

Merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan, mencegah terjadinya sengketa.

2. Perlindungan hukum represif.

Merupakan perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antara anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 69.

⁵⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 29.

kepentingannya.⁵⁶

Penggunaan teori perlindungan hukum dalam penelitian ini sangat penting karena berfungsi sebagai instrument untuk menguji keseimbangan antara prosedur formal pengadilan dengan hak asasi pemilik tanah. Putusan *verstek* tanpa kehadiran tergugat secara teknis memenangkan penggugat, namun dalam hal ini menyisahkan celah bagi pemilik asal yang hak miliknya beralih tanpa sempat memberikan pembelaan di persidangan. Teori ini digunakan untuk melihat ketelitian hakim dalam memvalidasi bukti jual beli dibawah tangan sebelum memutus perkara, guna mencegah terjadinya perampasan hak yang sewenang-wenang hanya karena hambatan administrasi.

2. Kerangka Konseptual

Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Peranan konsep dalam penelitian adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi dan realitas.⁵⁷ Konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini sendiri biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan uraian mengenai hubungan dalam fakta tersebut.⁵⁸

Langkah ini dimaksudkan agar tidak terjadi salah pengertian dan dapat

⁵⁶ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit*, hlm. 264.

⁵⁷ Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 364.

⁵⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Universitas Indonesia IV-Press, Jakarta, 2008, hlm. 132.

menjadi acuan bagi peneliti dalam melaksanakan penelitian sebagai berikut:

a. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.⁵⁹ sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut.

b. Jual beli Berdasarkan KUHPerdato pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁶⁰

⁵⁹ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hlm. 7.

⁶⁰ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm.86.

- c. Putusan *verstek* adalah putusan yang diambil dalam hal tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut. Ada kemungkinan pada hari sidang yang telah ditetapkan ternyata tergugat tidak datang dan tidak pula mengirimkan wakilnya menghadap di persidangan, sedangkan terhadap tergugat sendiri telah di panggil secara patut untuk menghadap ke persidangan, jikalau hal itu terjadi maka oleh undangundang memberi wewenang kepada hakim untuk menjatuhkan putusan tanpa hadirnya tergugat. Pasal 125 ayat (1) HIR menyatakan, apabila pada hari yang telah di tentukan, tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir, padahal ia telah di panggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan diluar hadir (*verstek*), kecuali kalau nyata-nyata bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan.⁶¹
- d. Kantor ATR/BPN Kabupaten Kampar adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Kampar berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri.⁶²

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah tertentu secara

⁶¹ Lalla M. Rasyid, *Hukum Acara Perdata*, Unimal Press, Sulawesi, 2015, hlm. 60.

⁶² Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pasal 1 ayat (22).

sistematis.⁶³ Metode adalah proses atau prinsip tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia.⁶⁴ Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.⁶⁵

1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini digunakan pendekatan dengan metode yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat di lapangan.

Jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat *deskriptif* yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.⁶⁶

2. Teknik Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh sertipikasi hak atas tanah yang alas haknya berasal dari putusan *verstek* di Pengadilan Bangkinang. Sampel adalah sebagian dari jumlah yang di punyai populasi, yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi, yang

⁶³ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hlm. 7.

⁶⁴ Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981 hlm. 4.

⁶⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Suatu Tinjauan Singkat, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 1.

⁶⁶ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 25.

penetapannya dengan teknik-teknik tertentu.⁶⁷ Dalam kasus berdasarkan putusan *verstek* di kabupaten kampar terdapat 9 populasi dengan mengambil 2 sampel sebagai pintu awal dalam penelitian ini tentang peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan *verstek*. Penarikan sampel dilakukan dengan cara *Purposive Sampling*, sampel diambil berdasar pertimbangan peneliti dalam peralihan hak atas tanah Putusan *verstek* demi tercapai efektivitas penelitian.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber data

Sumber data adalah tempat dimana data diperoleh dalam suatu penelitian. Dalam penelitian yang akan dilakukan peneliti mengharapkan untuk mendapatkan data yang dikumpulkan dalam penelitian ini yang terdiri dari :

- 1) *Field reasech*, yaitu penelitian lapangan yang akan peneliti lakukan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar dan Pengadilan Negeri Bangkinang.

2) Studi kepustakaan.

Dalam penelitian ini peneliti mendapatkan data dari studi kepustakaan pada :

- a) Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- b) Perpustakaan Wilayah Pekanbaru.
- c) Internet.

b. Jenis Data

⁶⁷ Ismiyanto, *Metode Penelitian*, P2U Unnes, Jakarta, 2003, hlm. 5.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua, antara lain:

1) Data Primer

Data yang diperoleh langsung di lapangan berhubungan dengan permasalahan yang peneliti bahas dengan melakukan wawancara. data primer diperoleh melalui wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dan Pengadilan Negeri Bangkinang, dalam permasalahan jual beli tanah dibawah tangan berdasarkan putusan *verstek* di Kabupaten Kampar.

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang tidak langsung melainkan diperoleh melalui studi kepustakaan dan peraturan (bahan hukum) yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti yang terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.

- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- h) Peraturan Menteri Agrarian Dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- i) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 9 tahun 1964 yang mengatur tentang beberapa tafsiran mengenai *verstek*.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu, bahan-bahan yang termuat dalam keterangan-keterangan ahli-ahli hukum yang tersebar dalam kamus-kamus hukum serta kamus bahasa Indonesia.

2. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mempermudah pengumpulan data dalam penelitian ini, adapun teknik pengumpulan data dilakukan sebagai berikut :

- a) Studi Dokumen yaitu penelitian dengan cara mempelajari kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, dengan warkah salinan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap untuk proses peralihan hak atas tanah putusan *verstek* di Kabupaten Kampar.
- b) Wawancara semi terstruktur peneliti menyusun sejumlah pertanyaan pokok yang diajukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

dan Pengadilan Negeri Bangkinang yang memiliki pengetahuan dan pengalaman langsung dalam proses peralihan hak atas tanah melalui putusan *verstek*.

3. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Teknik pengolahan data

Data yang telah diperoleh kemudian dikumpulkan yang kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan teknik editing yaitu memeriksa data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah dapat dipertanggungjawabkan.⁶⁸ Penelitian ini menggunakan metode kualitatif maka metode pengolahan data dilakukan dengan menguraikan data dalam bentuk kalimat teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. diantaranya melalui tahap: Pengolahan data dilakukan dengan cara pengumpulan data-data di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dalam peralihan hak atas tanah putusan *verstek*.

b. Analisis data

Analisis ini merupakan proses penyusunan dan penelaahan terhadap data yang telah diolah untuk memperoleh suatu kesimpulan. Dalam penulisan ini, setelah seluruh data terkumpul, dilakukan analisis secara kualitatif, yaitu dengan menguraikan dan menafsirkan data yang diperoleh tanpa menggunakan rumus atau perhitungan statistik. Hal ini karena data yang digunakan bukan berupa angka, melainkan berbentuk deskriptif dalam bentuk kalimat yang bersumber dari

⁶⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.,cit*, hlm. 168-169.

peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli, pandangan aparat penegak hukum, serta pengalaman yang diperoleh selama proses penelitian.

