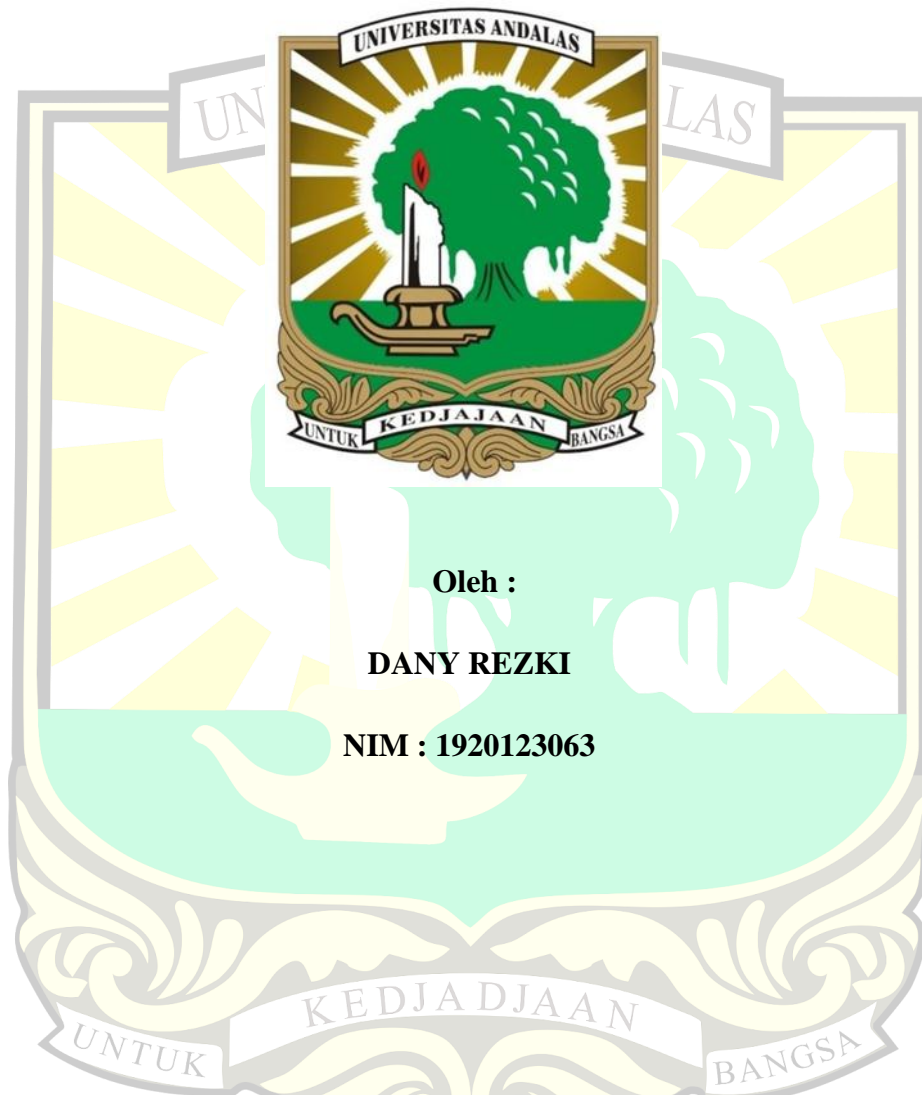


**PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASAR PUTUSAN VERSTEK DI  
KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU**

**TESIS**



**Oleh :**

**DANY REZKI**

**NIM : 1920123063**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2021**

## ABSTRAK

Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Peralihan Hak berdasarkan pasal 37 ayat 1 yaitu; Peralihan hak atas tanah salah satunya melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tetapi fakta dilapangan dikarenakan *wanprestasi* dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan cara putusan *verstek*, peralihan hak berdasarkan putusan *verstek* ini dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Peralihan Hak berdasarkan pasal 55. Penelitian ini bertujuan untuk mencari pokok permasalahan yaitu ; Mengapa BPN Kota Pekanbaru Menjadikan Putusan *Verstek* Sebagai Dasar Balik Nama dalam Peralihan Hak atas Tanah dan Bagaimana proses balik nama Sertipikat Hak Milik berdasarkan putusan *Verstek* di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan *yuridis empiris* yaitu penelitian yang menitik beratkan terhadap analisis dan kajian didalam praktek pertanahan yang dikaitkan dengan putusan *Verstek Inkracht* dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat dilapangan.

Hasil Penelitian memperlihatkan bahwa; 1. BPN Kota Pekanbaru Menjadikan Putusan *Verstek* Sebagai Dasar Balik Nama dalam Peralihan Hak atas Tanah dikarenakan untuk menghindari keterlibatan kepala kantor BPN kota Pekanbaru dikemudian hari, apabila terjadi permasalahan atau gugatan yang masuk di Pengadilan Negeri Pekanbaru, BPN Kota Pekanbaru memiliki kewenangan untuk memproses peralihan hak melalui jual beli atau balik nama dengan putusan pengadilan atau penetapan pengadilan, berdasarkan ketentuan pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. 2. Proses balik nama Sertipikat Hak Milik berdasarkan putusan *Verstek* di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru pada prinsipnya sama dengan balik nama sertipikat pada umumnya, perbedaannya balik nama sertipikat adanya para pihak pembeli dan penjual dan akta jual belinya dibuat dihadapan PPAT, namun berbeda halnya dengan putusan *verstek* yaitu para pihak tidak lengkap serta tanpa adanya akta jual beli dihadapan PPAT sebagai akta *autentik* untuk proses balik nama sertipikat melainkan diganti dengan Putusan Pengadilan secara *Verstek* yang berkekuatan hukum tetap sebagai pengganti Akta Jual Beli PPAT berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

**Kata Kunci:** Peralihan Hak Milik atas Tanah, Putusan *Verstek* Pengadilan, Proses Balik Nama Sertipikat.

## ***ABSTRACT***

Transfer of Rights to Land and Buildings based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Transfer of Rights based on Article 37 paragraph 1, namely; The transfer of land rights, one of which is through buying and selling, can only be registered if it is proven by a deed made by the authorized PPAT according to the provisions of the applicable laws and regulations. But the facts on the ground are due to default due to a court decision with permanent legal force by means of a verstek decision, the transfer of rights based on this verstek decision can be carried out in accordance with the provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning the Transfer of Rights based on article 55. This study aims to find the main problem, namely ; Why BPN Pekanbaru City Takes Verstek's Decision as the Basis for Transfer of Names in the Acquisition of Land Rights and How is the process of changing the name of the Certificate of Ownership based on the Verstek decision at the Pekanbaru City Land Office. This legal research uses an empirical juridical approach, namely research that focuses on analysis and study in land practice which is associated with the Verstek Inkracht decision by looking at the applicable legal norms and then connecting it with legal facts found in the field.

The results of the study show that; 1. Pekanbaru City BPN Makes Verstek's Decision as the Basis for Transferring Names in the Transfer of Land Rights because to avoid the involvement of the Pekanbaru city BPN office head in the future, if there is a problem or lawsuit that goes to the Pekanbaru District Court, Pekanbaru City BPN has the authority to process the transfer of rights through sale and purchase or transfer of names with court decisions or court decisions, based on the provisions of Article 55 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. 2. The process of changing the name of the certificate of ownership based on the Verstek decision at the Pekanbaru City Land Office is in principle the same as the transfer of the name of the certificate in general,

Keywords: Transfer of Ownership of Land, Verstek Court Decision, Process of Transfer of Name of Certificate.

