

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi bangsa Indonesia yang dikuasai oleh Negara. Penguasaan hak tanah oleh negara ini dicantumkan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa :

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

Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Ketentuan Undang-undang Dasar sangat penting bagi masyarakat sebagai dasar kebijakan terhadap legalitas tanah yang memiliki kepastian hukum terhadap lahannya, baik lahan untuk permukiman maupun lahan untuk usaha. Masyarakat bisa lebih produktif jika lahan yang dimilikinya telah memiliki kepastian hukum. Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat.

Kepastian hukum terkait kepemilikan hak tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. di dalam Pasal 19 menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik. Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan

Pemerintah. Sehubungan dengan pasal 19 diatas, F.X. Sumarja berpendapat mengenai Pendaftaran Tanah tersebut meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat yang kuat.¹

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, demi adanya kepastian dimata hukum keagrariaan sipemilik tanah atau status hak dan pemegang haknya jelas. Misalnya, tanah Hak Milik jelas bukan tanah Negara dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai. Begitupun siapa-siapa saja yang boleh menguasai atau memilikinya serta peruntukan penggunaan tanahnya mempunyai kriteria-kriteria yang berbeda. Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah yang sekaligus sebagai bukti penguasaan atau pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut.²

Ketentuan Peraturan Perundang-undangan mengenai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimana undang-undang tersebut tidak dapat berjalan tanpa adanya peraturan pelaksana, sehingga Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai Peraturan Pelaksana. Tujuan dari Pendaftaran tanah termuat di Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu;

- a. Untuk memberikan kepastian hokum 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;

¹ F.X. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, Hal.17.

² *Ibid.*, Hal. 18.

- b. 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;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

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.’³

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.⁴

Dari pendapat kedua diatas, demi terciptanya kepastian hukum, perlu adanya pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah: rangkaian 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kepemilikan hak atas tanah yang sudah memiliki alas hak berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, bukan jaminan kedepannya tidak adanya silang sengketa dikemudian hari. Karena kepastian hukum yang diberikan undang-undang kepada pemilik hak atas tanah adalah kepastian kepemilikan hak, bukan kepastian tidak

³ F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Indepth Publising, Bandar Lampung, 2012, Hal. 9.

⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, Hal. 23.

akan adanya permasalahan atau sengketa yang timbul kedepannya. Dalam hal perselisihan atau sengketa yang terjadi mengenai kepemilikan hak dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat (mediasi) yang mana mencari penyelesaian terbaik untuk kedua pihak tanpa ada yang dirugikan (*win-win solution*).

Musyawarah ini sering disebut penyelesaian permasalahan diluar pengadilan (Non Litigasi), musyawarah mufakat untuk mencari jalan tengah (perdamaian) diantara para pihak yang bersengketa dengan adanya pihak ketiga netral sebagai mediator yang dipercaya mereka. Sebaliknya apabila tidak tercapainya kata perdamaian secara non litigasi, dapat ditempuh dengan cara litigasi (Pengadilan), untuk mencari keadilan bagi para pihak harus melalui Pengadilan dengan putusan hakim. Sehingga perselisihan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan dapat diselesaikan secara litigasi dan non litigasi. Kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah dan bangunan sangat jarang selesai secara musyawarah mufakat sehingga sering sampai kejalur pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum terkait hak kepemilikannya.

Kasus yang terjadi di Pengadilan Negeri Pekanbaru, terkait sengketa kepemilikan hak atas tanah dengan bermacam permasalahan dari tumpang tindih, perebutan warisan, harta gono-gini dan permasalahan lainnya. Sehingga banyaknya lahir putusan-putusan terkait sengketa tanah setiap tahunnya. Khusus putusan *verstek* salah satu pihak tidak hadir dalam persidangan perihal sengketa tanah, putusan *verstek* merupakan bagian dari Hukum Acara Perdata di Indonesia. Putusan *verstek* tidak terlepas hubungannya dengan proses beracara di pengadilan dan penjatuhan putusan atas perkara yang dipersengketakan sesuai ketentuan undang-undang dan keyakinan hakim. Hakim memiliki peranan penuh dalam mengambil keputusan dengan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan serta pembuktian dari penggugat dimana tergugat tidak hadir dalam persidangan juga tidak memberikan kuasa untuk diwakilkan sehingga putusan *verstek*.

Putusan *Verstek* adalah putusan yang diambil dalam hal tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut serta tidak memberikan kuasa untuk kepentingannya. Putusan *verstek* ini hanya dapat dijatuhkan pada perkara sengketa keperdataan seperti kepemilikan yang adanya kerugian materiil yang mana adanya pihak kedua (tergugat), namun tidak pernah hadir dipersidangan. Pada prinsipnya, lembaga *verstek* itu mengingkari *asas Audi et Alteram Partem* (mendengar kedua belah pihak), dikarenakan salah satu pihak tidak hadir. Hakim secara *ex officio* sebelum menjatuhkan putusan *verstek*.

Terkait dengan hal tersebut diatas pasal 24 ayat (1) UUD Negara RI tahun 1945 menyatakan;

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

Kekuasaan kehakiman dilaksanakan oleh hakim sebagaimana diatur oleh Undang-undang kekuasaan kehakiman. Kemudian, sebagaimana dalam Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman telah dijelaskan dan diatur pada Pasal 38 yaitu:

- 1) Selain Mahkamah Agung dan badan peradilan dibawahnya serta Mahkamah Konstitusi, terdapat badan-badan lain yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman
- 2) Fungsi yang berkaitan dengan kekuasaan kehakiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Penyelidikan dan penyidikan;
 - b. Penuntutan;
 - c. Pelaksanaan putusan;
 - d. Pemberian jasa hukum; dan
 - e. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Hakim adalah pejabat peradilan negara yang diberikan wewenang oleh undang-

undang untuk mengadili suatu perkara yang dihadapkan kepadanya.⁵ Terkait dengan pernyataan dari Jonaedi Efendi bahwa;

Peranan hakim dalam menciptakan keadilan dan ketertiban dalam dan bagi masyarakat sangatlah nyata.⁶

Hakim kiranya bukan hanya sebagai corong atau pelaksana undangundang semata, tetapi hakim dituntut harus dapat melakukan penemuan hukum sehingga rasa keadilan pada masyarakat dapat tercapai. Senada dengan pernyataan dari Jonaedi Efendi diatas, Ahmad Rifai berpendapat bahwa;

Putusan hakim akan terasa begitu dihargai dan mempunyai nilai kewibawaan, jika putusan tersebut dapat merefleksikan rasa keadilan hukum masyarakat dan juga merupakan sarana bagi masyarakat pencari keadilan untuk mendapatkan kebenaran dan keadilan.⁷

Dasar hukum lembaga *verstek* adalah pasal 125 HIR/149 R.Bg yang menjelaskan tentang ketentuan-ketentuan mengenai *verstek*, pasal 126 HIR/150 R.Bg dan pasal 127 HIR/151 R.Bg yang menjelaskan tentang toleransi pemanggilan untuk kedua kali dalam putusan *verstek*, serta pasal 128 HIR/152 R.Bg 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* Ahmad Mujahidin menjabarkan pasal 125 HIR/149 R.Bg, keseluruhan isi pasal ini adalah sebagai berikut:

a. Jika tergugat, meskipun dipanggil dengan resmi dan patut, tidak menghadap pada hari sidang yang ditentukan, dan juga tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka gugatan itu diterima dengan keputusan tidak hadir (*verstek*), kecuali jika nyata bagi pengadilan bahwa tuntutan itu

⁵ Pasal 1 ayat (8) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana.

⁶ Jonaedi Efendi, *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim*, Prenadamedia Group, Depok, 2018, Hal . 9.

⁷ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hal. 3.

melawan hak atau tidak beralasan.

b. Apabila pihak tergugat, dalam surat jawabannya tersebut pada pasal 121 HIR (jawaban atas gugatan penggugat), mengajukan perlawanan (eksepsi), bahwa pengadilan tidak berwenang menerima perkara itu, hendaklah pengadilan walau si tergugat sendiri atau wakilnya tidak menghadap, sesudah didengar oleh si penggugat mengenai perlawanannya, kalau perlawanannya itu ditolak, maka keputusan dijatuhkan hanya mengenai pokok perkaranya saja.

c. Jika gugatannya diterima, maka keputusan pengadilan atas perintah ketua diberitahukan kepada orang yang dikalahkan dan diterangkan padanya bahwa ia berhak dan waktu dan cara yang ditentukan dalam pasal 129 HIR mengajukan perlawanan (*verzet*) terhadap putusan tak hadir itu pada majelis pengadilan itu juga.

d. Di bawah keputusan tidak hadir itu, panitera pengadilan mencatat, siapa yang diperintahkan menjalankan pekerjaan itu dan apakah diberitahukannya tentang hal itu, baik dengan surat maupun dengan lisan.⁸

Lebih lanjut lagi mengenai ayat pertama pada pasal 125 HIR, apabila pada hari sidang pertama gugatan tersebut tergugat tidak hadir atau tidak mewakilkan kehadirannya, sebelum memeriksa isi gugatan hendaknya hakim menunda sidang pada hari lain dan memerintahkan untuk memanggil tergugat, pemberitahuan tersebut bagi pihak yang datang sama dengan panggilan, apabila tergugat tidak hadir kembali, maka dapat dijatuhkan putusan *verstek*. Putusan *verstek* yang diharapkan dalam peralihan Hak atas Tanah yang dimohonkan atau didaftarkan di Pengadilan Negeri Pekanbaru, untuk mendapatkan perlindungan hukum terkait kepemilikan Hak atas tanah dan adanya Kepastian Hukum bagi mereka yang merasa dirugikan. Dimana sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

⁸ Ahmad Mujahidin, *Pembaharuan Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syariah di Indonesia* (Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia IKAHI, 2008), Hal 205.

1997 Tentang Pendaftaran Tanah tertuang dalam Pasal 55;

1. Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan 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 sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
2. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada 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.
3. Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Beberapa kasus yang putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap khususnya putusan *Verstek* di pengadilan negeri pekanbaru yang *amar* putusannya mengabulkan gugatan dari penggugat dimana tergugat tidak pernah hadir sehingga gugatan dikabulkan. Khusus gugatan peralihan hak berupa balik nama sertipikat kepemilikan hak atas tanah kurum tahun 2020 yang masuk di BPN Kota Pekanbaru adalah;

1. Kasus perdata dengan nomor perkara 146/Pdt.G/2018/PN.Pbr, Atas Nama HAN KIE Selaku Penggugat Melawan A TJIN Alias KUSMADI Selaku Tergugat dalam kasus *wanprestasi*, melalui akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat

oleh Notaris.

2. Kasus perdata dengan nomor 94/Pdt.G/2019/PN.Pbr. Atas Nama ANIK S MULYANI Selaku Penggugat Melawan ROSMA NAS Selaku

Tergugat kasus *wanprestasi*, melalui akta jual beli dibawah tangan.

Kedua kasus ini, sudah berkekuatan hukum tetap dan sudah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru. Pada kasus point pertama, mengenai peralihan hak dengan putusan *verstek* dengan adanya pengikatan jual beli dimana belum diketahuinya adanya pelunasan dan atau belum adanya peralihan kepemilikan secara sah dan meyakinkan sehingga pengadilan memutus perkara dengan *amar* putusannya mengabulkan permintaan penggugat dalam poses balik nama sertipikat. Sehingga Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru mempunyai wewenang untuk melakukan peralihan hak berdasarkan ketentuan Perundang-undangan yang putusan pengadilannya memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dimana diserahkan oleh Panitera kepada Kepala Kantor Pertanahan. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap adalah pedoman dasar bagi para pihak yang dirugikan untuk mencari kepastian hukum terhadap objek sengketa khususnya hak milik atas tanah yang disengketakan.

Kasus pada poin kedua terkait akta jual beli dibawah tangan yang sudah terjadi peralihan haknya secara dibawah tangan berupa kwitansi, dimana dalam hal ini sah dan mengikat. Seharusnya BPN kota Pekanbaru dapat memproses sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana BPN diberi kewenangan untuk memproses balik nama, tetapi dalam pelaksanaanya Kepala Kantor BPN Kota Pekanbaru justru menunggu putusan pengadilan.

Dengan adanya pertimbangan hukumnya, dimana putusan hakim memberikan kewenangan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru untuk melakukan peralihan hak. Padahal sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menetapkan sebagai berikut;

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

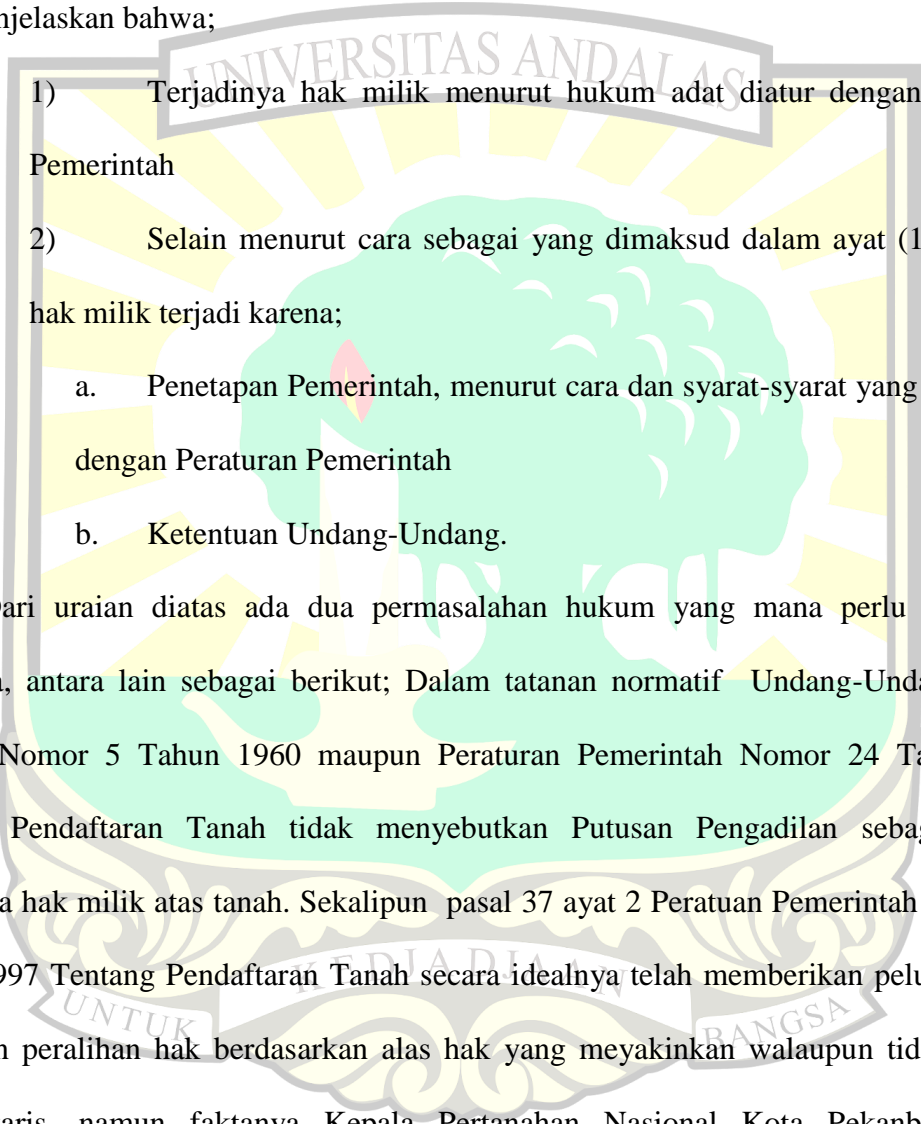
Pasal ini tidak merujuk pada putusan pengadilan, kalau merujuk pada putusan pengadilan jelas dan terang sesuai dengan ketentuan pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan;

1. Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan 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 sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
2. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada 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.
3. Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Sehingga pasal tersebut diatas menjadi dasar dari pertimbangan Badan Pertanahan Kota Pekanbaru untuk memproses balik nama sertipikat hak atas tanah tanpa harus adanya

Akta Jual Beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan pedoman Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah disebutkan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikesampingkan.

Sedangkan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa;

- 
- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah
 - 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena;
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah
 - b. Ketentuan Undang-Undang.

Dari uraian diatas ada dua permasalahan hukum yang mana perlu ditemukan solusinya, antara lain sebagai berikut; Dalam tatanan normatif Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak menyebutkan Putusan Pengadilan sebagai alasan timbulnya hak milik atas tanah. Sekalipun pasal 37 ayat 2 Peratuan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah secara idealnya telah memberikan peluang untuk dilakukan peralihan hak berdasarkan alas hak yang meyakinkan walaupun tidak melalui akta notaris, namun faktanya Kepala Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru justru menunggu lebih dulu putusan pengadilan untuk melakukan peralihan haknya.

Bertitik tolak dari uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dalam penyusunan tesis yang berjudul;

“PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASAR PUTUSAN *VERSTEK* di

KANTOR PETANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU”

B. Rumusan Masalah :

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?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui Mengapa BPN Kota Pekanbaru Menjadikan Putusan *Verstek* Sebagai Dasar Balik Nama dalam Peraihan Hak atas Tanah.
2. Untuk Mengetahui Bagaimana proses balik nama Sertipikat Hak Milik berdasarkan putusan *Verstek* di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini memberikan sumbangsih keilmuan terkait dalam pengembangan ilmu hukum kenotariatan dalam kajian tentang peralihan hak milik atas tanah berdasarkan putusan *Verstek* di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

2. Secara Praktis

Penelitian ini memberikan manfaat praktis bagi masyarakat Umum serta khususnya Memberikan referensi kepada peneliti yang membutuhkan data yang kongkrit untuk peneliti berikutnya dalam penelitian yang sama serta memberikan pengetahuan dan informasi bagi peneliti serta lembaga terkait dalam membuat suatu kebijakan.

E. Keaslian Penelitian

Layaknya suatu hasil karya ilmiah seseorang harus dapat dipertanggungjawabkan dan karena telah ada penelitian sebelumnya beberapa perbedaan dari hasil penelitian tersebut akan penulis jabarkan dengan perbedaan penelitian yang penulis teliti mengenai tentang peralihan hak milik atas tanah berdasarkan putusan *Verstek* di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;

1. Tesis yang disusun oleh Vicia Ellitrosint Program Pascasarjana Magister Kenotarian Universitas Andalas, pada tahun 2020 dengan judul “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli di Kota Padang”.
 - a) Bagaimana Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Untuk Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kota Padang?
 - b) Bagaimana Kekuatan Hukum terhadap Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang?
 - c) Bagaimana Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah pada Tahap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang?
2. Tesis yang disusun oleh Harmen Syarif pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Andalas, pada tahun 2019 dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Dalam Hak Pemberi Kuasa Meninggal Dunia di Pekanbaru’.
 - a) Bagaimana Kedudukan Akta Kuasa Menjual dalam Peralihan Hak Atas Tanah?
 - b) Bagaimana Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa

Untuk Menjual Dalam Hak Pemberi Kuasa Meninggal Dunia di Pekanbaru?

c) Bagaimana Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Dalam Hak Pemberi Kuasa Meninggal Dunia di Pekanbaru?

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai sesuatu ataupun permasalahan, problem, yang mana bagi pembaca menjadi bahan perbandingan pasangan teori, yang mungkin disetujui maupun tidak disetujuinya dan ini merupakan masukan eksternal bagi si pembaca.⁹ Untuk itu perlu disusun kerangka teori yang memuat pokok-pokok pikiran yang menggambarkan dari mana masalah tersebut diamati. Seiring dengan perkembangan masyarakat hukum yang sifatnya dinamis mengalami perubahan dan perkembangan. Dalam hubungannya dengan perkembangan tersebut maka timbul teori-teori yang baru.

Suatu teori juga memberikan pengarahan pada aktifitas penelitian yang dijalankan, dan memberikan tahap pemahaman tertentu.⁹ Hal ini sesuai dengan pendapat Peter M. Marzuki yang menyatakan bahwa “Penelitian hukum di lakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori ataupun konsep baru sebagai persepsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi”.¹⁰ Suatu penelitian bertujuan untuk memecahkan atau mencari jawaban tersebut peneliti perlu menggunakan suatu teori. Adapun teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Teori Perjanjian

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta: 1984, Hal.6.

¹⁰ Peter M. Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta: 2010, Hal. 35.

Masalah perjanjian diatur dalam Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata definisi perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹¹ Defenisi perjanjian juga dapat didefinisikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda, kekayaan antara dua pihak, di mana satu pihak berjanji untuk melaksanakan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.¹² Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan atau dengan tulisan.

Salim H.S memberikan defenisi kontrak (perjanjian) adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, di mana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya dengan yang telah disepakatinya.¹³

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut.¹⁴

Menurut Herlian Budiono perjanjian adalah perbuatan hukum yang

¹¹ Pasal 1313 Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹² J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian (Buku I)*, PT. Citra Aditya, Bandung: 2001, Hal. 28.

¹³ Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta: 2003, Hal. 27.

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung: 2000, Hal. 203.

menimbulkan berubahnya, hapusnya hak atau menimbulkan suatu hubungan hukum dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.¹⁵ Ridwan Syahrani mengemukakan bahwa perikatan atau perjanjian adalah hubungan hukum antara 2 (dua) pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi.¹⁶

Pasal 1338 KUH Perdata yakni:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dengan istilah secara sah pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUH Perdata) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Di sini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.¹⁷

Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut sebagai syarat subjektif maupun mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut sebagai syarat objektif.¹⁸ Secara yuridis, di Indonesia, syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di mana pasal tersebut mensyaratkan 4 hal agar perjanjian dianggap sah secara hukum, yaitu: 1) adanya kesepakatan dari para pihak; 2) kecakapan melakukan perbuatan hukum; 3) adanya objek tertentu;

¹⁵ Herlian Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, Intermasa, Bandung: 2006, Hal. 3.

¹⁶ Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta: 2008, Hal. 203.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan*, PT. Rajarafindo Persada, Jakarta: 2008, Hal. 67.

4) suatu sebab yang halal.¹⁹

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata, disebutkan sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang perempuan dalam hal ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.²⁰

Mengenai objek tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu.²¹

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlakukan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.²⁴

Walaupun para pihak yang melakukan perjanjian telah mengetahui hak dan kewajibannya, tidak jarang terjadi penyimpangan perihal perjanjian yang telah

¹⁹ Suwari Akhmaddhian, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Secara Elektronik di Indonesia”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Kuningan, Volume 3, No. 2, Juli 2016, Hal. 44.

²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta: 2005, Hal. 17.

²¹ Ahmadi Miru, *Op.cit.*, Hal. 68.
²⁴ *Ibid.*, Hal 69.

disepakati, hal ini tentu saja akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Kelalaian yang ditimbulkan dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian dapat menyebabkan pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatannya ke pengadilan. Perbuatan yang tidak melaksanakan isi perjanjian dalam ilmu hukum dikenal dengan nama *wanprestasi*.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian.²² Sedangkan prestasi adalah sesuatu yang dapat dituntut, jadi dalam suatu perjanjian pihak kreditur (berpiutang) dapat menuntut prestasi kepada pihak lainnya (berutang). Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya, maka ia dapat dikatakan *wanprestasi*. Dengan kata lain apabila si berutang atau debitur tidak menjalankan apa yang diperjanjikan, maka ia boleh dikatakan melakukan perbuatan *wanprestasi*, karena lalai atau ingkar janji. Sehingga bagi mereka yang diugikan biasanya upaya terakhir apabila tidak dapat dicapai mediasi diluar pengadilan akan mengajukan gugatan di Pengadilan tempat parapihak membuat perjanjian.

Hal ini dilakukan demi mencari kepastian hukum bagi mereka yang dirugikan, khususnya peralihan hak milik atas tanah berdasar putusan *Verstek* di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar untuk peralihan hak atas tanah dengan catatan Putusan *Verstek* dimana tergugat tidak menghadiri persidangan serta keberadaanya tidak diketahui lagi oleh Penggugat.

b. Teori Formalitas

Hukum adalah seperangkat peraturan yang mengikat dan memaksa untuk

²² Dhaniswara K. Harjono, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta: 2009, Hal. 17.

dipatuhi oleh warga negara demi tercapainya ketertiban dan kedamaian, yang merupakan tujuan dan cita-cita bangsa dan negara. Hukum meliputi peraturan tingkah laku manusia, dibuat oleh badan berwenang, bersifat memaksa dan disertai sanksi yang tegas bagi yang melanggarnya. Bahwa hukum bertujuan untuk menciptakan keadilan di tengah-tengah masyarakat tanpa ada diskriminasi. Hukum juga berfungsi untuk memelihara, mempertahankan dan menertibkan masyarakat dalam pergaulan sosial.

Teori formalitas adalah hukum merupakan apa yang ditetapkan oleh Negara. Dimana hakim melalui putusannya sudah menetapkan hukum, peranan hakim bagian dari negara atau pejabat negara. Sehingga putusan hakim merupakan undang-undang yang dibuatnya. Peranan hakim dalam memutus perkara menurut Abintoro Prakoso bahwa;

Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan suatu perkara yang dihadapkan kepadanya harus menggunakan hukum tertulis terlebih dahulu yaitu peraturan perundang-undangan, namun apabila peraturan perundang-undangan tersebut ternyata tidak cukup atau tidak tepat dengan permasalahan dalam suatu perkara, maka barulah hakim akan mencari dan menemukan sendiri hukumnya dari sumber-sumber yang lain.²³

Dalam suatu negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtstaats*), kekuasaan kehakiman merupakan badan yang sangat menentukan isi dan kekuatan kaidah-kaidah hukum positif. Senada dengan pendapat di atas Sudikno Mertokusuko berpendapat bahwa;

Dalam putusan hakim harus dipertimbangkan segala aspek yang bersifat yuridis, sosiologis, dan filosofis, sehingga keadilan yang ingin dicapai, diwujudkan, dan dipertanggungjawabkan dalam putusan hakim adalah keadilan yang berorientasi pada keadilan hukum (*legal justice*), keadilan masyarakat (*sosial justice*), dan keadilan moral (*moral justice*).²⁴

²³ Abintoro Prakoso, *Penemuan Hukum Sistem, Metode, Aliran, dan Prosedur dalam Menemukan Hukum*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta: 2016, Hal. 48-49.

²⁴ Sudikno Mertokusuko, *Penemuan Hukum, Liberty*, Yogyakarta:2001, Hal 3.

Dalam situasi masyarakat dengan tingkat perkembangan di segala bidangnya sangat tinggi dan kompleks, seringkali undang-undang tidak lagi dapat mengantisipasi perkembangan itu, tetapi disinilah letak peranan hakim selaku penjaga hukum dan keadilan memainkan peranannya. Oleh karena itu Jonaedi Efendi mengutip pernyataan Bregstein mengatakan bahwa :

“Tegenover de worden der wet komt hem echter een virjheid toe. Hij is dus niet ‘la bouche de la loi,’ tenzij men daaronder verstaat ‘la bouche de l’esprit de la loi.’” (Terhadap kata-kata undangundang penerap undang-undang memiliki suatu kebebasan yang luas. Jadi dia bukanlah ‘mulut undang-undang’ tetapi ‘mulut jiwa undang-undang’).²⁵

Sehingga dari penjelasan diatas, bahwa dalam melaksanakan tugasnya, hakim dituntut untuk bekerja secara profesional, bersif, arif, bijaksana, serta mempunyai rasa kemanusiaan yang tinggi, dan juga menguasai dengan baik teori-teori ilmu hukum.

Teori ini menjadi landasan menjawab permasalahan hukum terkait putusan *Verstek* sebagai alas hak milik atas tanah untuk poses balik nama di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Karena hakim dalam mengambil keputusan bukan merupakan putusan pribadi melainkan putusan secara instansi pemerintahan. Sehingga peranan hakim dalam menciptakan hukum untuk negara sangat penting. Demi terciptanya Negara hukum berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

c. Teori Kepastian Hukum

Negara Indonesia adalah negara hukum, prinsip hukum menuntut antara lain adanya jaminan kesejahteraan bagi setiap orang dihadapan hukum (*Equality Before The Law*). Oleh karena itu, Undang-undang Dasar juga menentukan

²⁵ Jonaedi Efendi, *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim*, Prenadamedia Group, Depok, 2018, Hal 38-39.

bahwa tiap orang juga berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada penyimpangan (*flat justitia et pereat mundus*/ hukum harus ditegakkan meskipun langit akan runtuh).²⁶

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu:

- a. Soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam halhal konkret, yakni pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus sebelum ia memulai perkara. Menurut Roscoe Pound ini merupakan segi *predictability* (kemungkinan meramalkan). Demikian juga menurut Algra et. al, aspek penting dari kepastian hukum ialah bahwa putusan hakim itu dapat diramalkan lebih dahulu;
- b. Kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.²⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.^{28,29} Teori kepastian hukum menurut Rene Descartes, seorang dari Prancis yang berpendapat bahwa:

“Suatu kepastian hukum dapat diperoleh dari metode sanksi yang diberlakukan kepada subjek hukum baik perorangan maupun badan hukum yang lebih menekankan pada proses orientasi proses pelaksanaan bukan pada hasil pelaksanaan. Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan kontrak dalam prestasi bahkan saat kontrak tersebut

²⁶ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, Hal. 131.

²⁷ Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, Hal. 141.

²⁸ H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, Hal. 160.

²⁹ Mariotedja, *Teori Kepastian Dalam Perspektif Hukum*, Marotedja.blogspot.com, diakses pada tanggal 8 Desember 2020, Pukul 20.12 WIB

wanprestasi”.³²

Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum yaitu kepastian hukum. Asas kepastian hukum mengandung arti bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan baik atau tepat. Selain itu kepastian hukum harus didasarkan dengan prinsip keadilan. Mengenai keadilan, Tom Tyler merumuskan 4 (empat) aspek yang harus ada agar tercipta keadilan, yaitu:

1. Suara kemampuan untuk berpartisipasi dalam kasus ini dengan mengekspresikan sudut pandang mereka;
2. Kenetralan berbagai prinsip hukum untuk diterapkan secara konsisten, yang berisi pengambil keputusan dan “transparansi” tentang bagaimana keputusan dibuat;
3. Sikap hormat setiap individu diperlukan dengan jaminan perlindungan martabat dan hak-hak mereka;
4. Pihak yang berwenang dapat dipercaya dengan sikap yang baik hati, peduli dan tulus dengan mendengarkan individu dan dengan memberikan penjelasan atau membenarkan keputusan untuk memenuhi kebutuhan para pihak yang berpekar.³⁰

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat. Menurut Radbruch dalam Theo Huijbers adalah:³¹

“Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan, oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam Negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, jika isinya kurang adil atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum, tetapi terdapat kekecualian yakni apabila adanya pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu tampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.”

³⁰ Husni, *Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Putra, Surabaya, 2012, Hal.42

³¹ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam lintasan Sejarah*, Kanisius, Jakarta, 1982, Hal. 163

Selanjutnya Sudikno Mertokusumo menyatakan:

“tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik beratkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat menaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat *“lex dura, sel tamen scripta”*.³²

Peranan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat diperlukan untuk mewujudnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terkait permasalahan yang putusan *Verstek* di Pengadilan oleh salah satu pihak yang mengajukan gugatan dimana tergugat tidak menghadiri persidangan, sehingga pihak-pihak yang haknya merasa dirugikan akan mendapat kepastian hukum dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undangundang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.³³ Kepastian hukum diharapkan dapat memberikan keadilan serta melindungi hak-hak pihak yang dirugikan terkait peralihan hak milik atas tanah berdasar putusan *Verstek* di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

2. Kerangka Konseptual

Kosepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Peranan konsep dalam penelitian adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara

³² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1998, Hal.58

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, Hal 137

abstraksi dan realitas.³⁴ Suatu kerangka 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.³⁵

Hal ini untuk menghindari salah pengertian dan untuk memberikan pegangan pada proses peneliti;

1. Putusan Verstek adalah putusan yang diambil dalam hal tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut.³⁶
2. Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan. Menurut hukum, sengketa hukum terjadi apabila terdapat salah satu dari dua orang atau lebih yang saling mengikat diri keperdataannya terhadap apa yang diperjanjikan.⁴⁰
3. Kantor ATR/BPN Kota Pekanbaru adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kota Pekanbaru berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Riau.³⁷
4. Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar dari pengaturan hukum pertanahan

³⁴ Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2007, Hal. 364.

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Universitas Indonesia IV-Press, Jakarta: 2008, Hal. 132.

³⁶ Tesis hukum, "Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli," <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, diakses tanggal 20 Desember 2020.

³⁷ Pasal 1 Ayat 22, Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

adalah Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka diadakan pembaharuan hukum bidang Agraria termasuk di dalamnya pembaharuan hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang-orang baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.³⁸

Penelitian ini berupa peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat yang dikeluarkan langsung oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru, dengan adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah yang diselesaikan melalui jalur litigasi (Pengadilan), yang mana putusan sudah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar BPN Kota Pekanbaru untuk proses balik nama.

G. Metode Penelitian

Setelah memaparkan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian hingga manfaat penelitian maka berikutnya akan diuraikan mengenai metode penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan data-data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini. Seperti yang pernah dikemukakan dalam bukunya Suteki dan Galang Taufani penelitian adalah kegiatan pemeriksaan, penyelidikan, pengumpulan, pengolahan, analisis dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk pemecahan suatu permasalahan/menguji suatu hipotesis untuk mengembangkan prinsip-prinsip umum.³⁹

Metode penelitian ilmiah pada hakekatnya merupakan operasionalisasi dan metode keilmuan dengan demikian maka penguasaan metode ilmiah merupakan persyaratan untuk memahami jalan pikiran yang terdapat dalam

³⁸ Pasal 1 Ayat 3, Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

³⁹ Tesis hukum, "Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli," <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, diakses tanggal 20 Desember 2020. Suteki dan Galang Taufani, , *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, Rajawali Pers, 2018 Hal.126.

langkah-langkah penelitian. Langkah-langkah penelitian mencakup apa yang diteliti, bagaimana penelitian dilakukan serta untuk apa hasil penelitian digunakan.

40

1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah yuridis empiris dengan mempertimbangkan bahwa titik tolak penelitian ini analisis terhadap peraturan perundang-undangan serta keyakinan kepala kantor BPN Kota Pekanbaru untuk melaksanakan proses balik nama berdasarkan putusan pengadilan dan hakim dalam mengambil pertimbangan dalam putusan yang berkaitan dengan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Putusan *Verstek* di Kantor Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru. Dengan melakukan analisa terhadap permasalahan melalui penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah.

Jenis penelitian yuridis empiris merupakan pendekatan yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Penelitian dengan yuridis empiris secara garis besar ditujukan kepada penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, dan taraf sinkronisasi hukum. Jenis penelitian yuridis empiris mengacu kepada norma-norma hukum yang tidak tertulis, peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan sebagai yurisprudensi dalam perkara yang sama kedepannya yang berlaku dimasyarakat. Factor-faktor yang dapat mempengaruhi hukum itu berfungsi dimasyarakat, yaitu a) kaidah hukum/peraturan itu sendiri; b) petugas/penegak hukum; c) sarana atau fasilitas yang digunakan oleh penegak hukum; d) kesadaran

⁴⁰ Badher Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung: 2008, Hal.

masyarakat.⁴¹

2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci, tentang permasalahan yang akan diteliti, dianalisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan dicermati sebagai jawaban dari suatu permasalahan tersebut.

Deskriptif analisis, merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundangundangan yang berlaku.

Dikatakan analisis yuridis karena dalam penelitian ini akan menguraikan, menjabarkan, dan menilai aspek hukum khususnya makna norma hukum yang berkaitan dengan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Putusan *Verstek* di Kantor Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

3. Teknik Sampling.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh Peralihan hak atas tanah yang alas haknya berasal dari putusan *Verstek* di Pengadilan Pekanbaru.

Sampel adalah sebagian dari totalitas subjek penelitian atau sebagian populasi, yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi, yang penetapannya dengan teknik-teknik tertentu.⁴² Sampel yang digunakan berdasarkan dua kasus, dari dua kasus atas Peralihan tanah berdasar alas hak putusan pengadilan. Penarikan simple dilakukan dengan cara *Purposive Sampling*, dimana kedua sample diambil berdasar

⁴¹ H. Zainuddin Ali, M.A, *Metode Penelitian Hukum*, Sianar Grafika, Jakarta: 2014, Cet. 5, Hal.

⁴² Ismiyanto, *Metode Penelitian*, Jakarta : P2U Unnes, 2003, Hal. 5.

pertimbangan peneliti agar mewakili alas hak yang dasarnya berbeda penyebab terjadinya hak milik yang mana pertama dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli, kedua Akta Jual Beli Dibawah Tangan.

4. Sumber dan Jenis Data.

Sumber data dalam penelitian ini, berasal dari:

- a) Penelitian kepustakaan (*library reseacrh*) yaitu Penelitian kepustakaan (*library reseacrh*) yang dilakukan dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisa literatur/buku-buku, peraturan perundang-undangan dan sumber buku lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian Kepustakaan ini dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Riau, Perpustakaan Daerah Provinsi Riau Soeman HS, dan perpustakaan lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian ini. Secara umum jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui data yang telah diteliti dan dikumpulkan oleh pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder berasal dari bahan hukum yang meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi individu atau masyarakat yang dapat membantu dalam penelitian yang dilakukan seperti :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah.

d) Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisa dan memahami bahan hukum primer seperti :

- a) Hasil penelitian terdahulu.
- b) Teori-teori dan karya tulis dari kalangan hukum lainnya, serta makalah dan artikel yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

5. 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 sertipikasi hak milik atas tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru Kurum waktu selama tahun 2020 dengan putusan pengadilan antara 2018 sampai dengan 2020.
- b) Wawancara semi terstruktur yaitu hanya dilakukan sebagai pendukung data sekunder.

6. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

Metode pengolahan data menjelaskan prosedur pengolahan dan analisis data sesuai dengan pendekatan yang dilakukan. Karena 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 badan pertanahan kota pekanbaru dengan mengumpulkan warkah yang berkaitan dengan putusan *verstek*, data-data para pihak, bukti bayar pajak BPHTB, salinan Putusan. Pengolahan data dilakukan dengan cara *Editing* adalah meneliti data-data yang telah diperoleh, terutama dari kelengkapan jawaban, keterbacaan tulisan, kejelasan makna, kesesuaian dan relevansinya dengan data yang lain. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan proses editing terhadap hasil wawancara terhadap narasumber para pihak yang bersengketa baik Penjual maupun Pembeli serta Pegawai BPN Kota Pekanbaru serta beberapa rujukan yang peneliti gunakan dalam menyusun penelitian ini.

Analisis ini merupakan penyusunan terhadap data yang telah diolah untuk mendapat suatu kesimpulan. Dalam penulisan ini, setelah data terkumpul kemudian dilakukan analisis kualitatif yaitu uraian-uraian yang dilakukan dalam penelitian terhadap data-data yang terkumpul dengan tidak menggunakan rumusan statistik karena data tidak merupakan angka-angka, tetapi dalam bentuk kalimat yang didasarkan pada peraturan perundangundangan, pandangan pakar, pandangan aparat penegak hukum, termasuk pengalaman dalam penelitian.