

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang hidup berinteraksi satu dengan yang lainnya. Interaksi ini dimulai dari tingkat yang paling sederhana sehingga ketahap yang lebih besar dan kompleks seiring dengan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat yang meliputi segala aspek kehidupan. Penerapan interaksi sosial dalam kehidupan bermasyarakat tidak selamanya berjalan selaras dan harmonis. Seringkali yang terjadi adalah perbedaan pemikiran, pendapat, dan keinginan antar manusia yang satu dengan yang lain.

Perbedaan tersebut kemudian akan menyebabkan lahirnya sengketa atau konflik dalam masyarakat. Salah satu yang timbul ada masalah sengketa perdata. Sengketa perdata adalah perkara perdata dimana paling sedikit ada dua pihak, yaitu penggugat dan tergugat. Jika di dalam masyarakat terjadi sengketa yang tidak dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah, maka pihak yang dirugikan haknya dapat mengajukan gugatan. Pihak ini disebut penggugat, gugatan diajukan ke pengadilan yang berwenang menyelesaikan sengketa tersebut.¹ Sengketa yang sering dihadapi adalah sengketa mengenai tanah.

Tanah mempunyai peranan yang penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup, melanjutkan keturunannya, serta melakukan berbagai aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah.

¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 84.

Selain itu jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang. Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi.

Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Undang-Undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang ditegaskan bahwa “Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

ditegaskan 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.

Pemindahan hak atas tanah salah satunya adalah Pemindahan hak milik milik berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkuat hukum tetap. Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.

Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan eigendom atas tanah menurut kitab UndangUndang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang (paling luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan pasal 6 UndangUndang Pokok Agraria. Dari ketentuan selanjutnya mengenai hak milik yang diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria.

Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa dapat diketahui pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan diluar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam PP No. 38 Tahun 1963.

Ini berarti selain warga negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjukkan dalam PP No. 38 Tahun 1963. Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi

pemegang hak milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Ini berarti Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pembatasan peralihan hak milik atas tanah. Agar hak milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa hak milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam PP No.38 Tahun 1963 tersebut.

Dalam penelitian ini tentang proses balik nama BUDIARTO SEBUL, Laki-laki, lahir di Kelawat, tanggal 03-07-1958, pekerjaan Petani, agama Islam, alamat Sungai Banyak Ikan, RT/RW 013/005, Kecamatan Kelayang, Kabupaten Indragiri Hulu. untuk selanjutnya disebut PENGGUGAT. Dengan ROWADI, laki-laki, Agama Islam, pekerjaan petani, dahulu beralamat di desa Sei Pasir Putih, Kecamatan Kelayang, Kabupaten Indragiri Hulu, Sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT.

Masalah hukum yang terkait dalam perkara ini yaitu, Penggugat ingin membalik nama Sertipikat sebidang tanah yang telah ia beli dari tergugat, Sertipikat tanah tersebut sampai saat ini masih atas nama ROWADI belum dibalik nama sebagaimana atas nama pembeli BUDIARTO SEBUL, akan tetapi pihak penjual/ pihak tergugat tidak beralamat/ tidak diketahui lagi dimana ia berada, Penggugat berkeinginan untuk mendapatkan keputusan dari pengadilan negeri rangat, yang menyatakan lahan tersebut adalah sah milik penggugat perkara nomor : 42/Pdt.G/2017/PN.Rgt

Putusan ini dikategorikan sebagai putusan verstek, Putusan verstek adalah putusan yang dimana tergugat tidak menghadiri persidangan, meskipun dipanggil

dengan sah, tidak datang pada hari yang ditentukan, dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka tuntutan itu diterima dengan keputusan tanpa kehadiran (verstek). Perlawanan merupakan upaya hukum terhadap putusan yang dijatuhkan diluar hadirnya tergugat. Pada dasarnya perlawanan ini disediakan bagi pihak tergugat yang (pada umumnya) dikalahkan. Verzet diatur dalam Pasal 125 Ayat (3) dan 129 HIR, Pasal 149 Ayat (3) Jo. 153 RBg dengan ketentuan tenggang waktu yang telah diatur dalam Pasal 129 HIR, tenggang waktunya ialah 14 hari sejak setelah hari pemberitahuan.

Norma yang mengatur pada kasus diatas adalah sebagai berikut:

1. Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :
 - a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
 - b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kantor pertanahan.
2. Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa : ayat (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 terdaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya. Ayat (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. Ayat (3) pencatatan hapusnya hak tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan pengadilan dilakukan setelah memperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari menteri atau pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

3. Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa : ayat (1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pasal 58 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa : pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah proses balik nama Sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim di kabupaten indragiri hulu provinsi riau studi perkara nomor : 42/Pdt.G/2017/PN.Rgt ?
2. Bagaimanakah Mekanisme Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Hakim?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui balik nama Sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim di kabupaten indragiri hulu provinsi riau studi perkara nomor : 42/Pdt.G/2017/PN.Rgt .
2. Untuk mengetahui Mekanisme Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Hakim.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat bagi para pembaca baik secara teoritis maupun praktis, antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Guna mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan hukum perdata khususnya mengenai penyelesaian sengketa perdata melalui pengadilan.

2. Manfaat praktis

- a. Bagi masyarakat, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat sehingga masyarakat mengetahui akta yang dibuat dibawah tangan dapat disahkan melalui proses pengadilan.
- b. Bagi akademik, diharapkan guna dapat mengembangkan hukum khususnya hukum acara perdata yang menyangkut Tentang penyelesaian sengketa perdata berdasarkan putusan pengadilan.

E. Keaslian Penelitian.

Penelitian ini yang berjudul “balik nama Sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim di kabupaten indragiri hulu provinsi Riau“ adalah asli dan

dilakukan oleh peneliti sendiri berdasarkan buku-buku, majalah ilmiah, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta fakta-fakta yang terjadi.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya, dan tugas teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan dasar filsafatnya yang paling dalam sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran ahli hukum sendiri². Sesuai dengan kebutuhan dan peruntukannya, kajian dalam penulisan tesis ini menggunakan beberapa teori sebagai berikut:

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.³

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :

²Lawrence M. Friedman, *Teori dan Filsafat Umum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm. 2.

³Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 58.

- 1) Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- 2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summa ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.⁴

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini,

⁴ Dosminikus Rato, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Presindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.⁵

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- 1) Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak

⁵ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999, hlm. 23.

mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi. Jika dikaitkan dengan kepastian hukum

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi. Jika dikaitkan dengan permasalahan penelitian, dalam hal ini akta perdamaian yang dibuat oleh para pihak harus mendapatkan pengesahan dari pengadilan agar menjadi alat bukti yang sah secara hukum maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Teori Penyelesaian Sengketa

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu, Pertama, *contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya. Kedua, *yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan. Ketiga, *problem solving* (pemecahan masalah), yaitu

mencari alternative yang memuaskan dari kedua belah pihak. Keempat, *with drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis. Kelima *in action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.⁶

Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menerangkan 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:

- 1) *Lumpingit* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutan. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutan dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi tentang bagaimana proses mengajukan keluhan ke peradilan, kurangnya akses ke lembaga peradilan atau sengaja tidak diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya baik diprediksi dari sisi materi maupun psikologis.
- 2) *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi.

Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja. Berbeda dengan pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan-

⁶ Dean G Pruitt & Z. Rubin, *Konflik Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm. 4-6

hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai. Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang bersengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belah pihak yang bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.

- 3) *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- 4) *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
- 5) *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu. Apakah mediator hasil pilihan kedua belah pihak, atau karena ditunjuk oleh orang yang mempunyai kekuasaan, kedua belah pihak yang bersengketa harus setuju bahwa jasa-jasa seorang mediator akan digunakan dalam upaya mencari pemecahan. Dalam masyarakat kecil (paguyuban) bisa saja tokoh-tokoh yang berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbitrator dan sebagai hakim.

- 6) *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.
- 7) *Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan.⁷

Ketujuh cara ini dapat dibagi menjadi tiga cara penyelesaian sengketa yaitu, tradisional, *alternative dispute resolution* (ADR) dan pengadilan. Cara tradisional adalah *lumpingit* (membiarkan saja), *avoidance* (mengelak) dan *coercion* (paksaan). Ketiga cara tersebut tidak dapat ditemukan dalam perundang-undangan. Yang termasuk dalam penyelesaian sengketa dengan menggunakan ADR adalah perundingan (*negotiation*), mediasi dan arbitrase.

Ketiga cara ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa, sedangkan penyelesaian sengketa di pengadilan dikenal dengan hukum acara.⁸

2. Kerangka Konseptual

a. Balik Nama

Yang dimaksud disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Pelaksanaan proses Balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana

⁷ Laura Nader & Harry F. Todd Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, Columbia University Press, New York, 1978, hlm. 9-11.

⁸ *Ibid*, hlm. 11-12.

tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai maka pada Sertipikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli, sedangkan nama pemilik lama dicoret.

b. Sertipikat

Sertipikat menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) adalah tanda atau surat keterangan tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atas suatu kejadian. Sertipikat menurut hukum pertanahan berdasarkan pasal 1 angka 20 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Maka dengan sertipikat hak milik, hak milik sebagai hak terkuat dapat dipertahankan secara formil oleh pemegang hak atas tanah.

c. Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 undang-undang pokok agraria.

Hak milik merupakan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam undang-undang pokok agraria, Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai oleh subjek hukum. Sehingga dengan adanya hak milik, subjek hukum dapat mempunyai kepemilikan tanah secara utuh dan dapat digunakan dalam jangka waktu yang panjang

d . Berkekuatan hukum tetap

Adalah kekuatan yang mengikat karena tidak diajukan banding atau kasasi, atau telah melewati jangka waktu selama 14 (hari) sejak putusan dibacakan oleh hakim

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan.

Metode penelitian yang akan digunakan adalah yuridis normatif. Dikatakan demikian karena penelitian ini dilakukan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Penelitian ini disebut juga penelitian kepustakaan atau studi dokumen, karena penelitian ini lebih banyak akan dilakukan melalui studi kepustakaan atau lebih dikenal dengan studi pada data sekunder.⁹

Dalam penelitian hukum normatif, ada tujuh objek kajian penelitian, yakni :

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum.
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.
- d. Penelitian sejarah hukum.
- e. Penelitian perbandingan hukum.
- f. Penelitian yang berupa usaha inventarisasi hukum positif.
- g. Penelitian yang berupa penemuan hukum *in conkrito*.

2. Sumber dan Jenis Data.

- a. Sumber data.

Sumber data dalam penelitian ini berasal dari data kepustakaan, yakni memperoleh data dengan cara membaca peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan artikel yang berhubungan dengan Balik nama Sertipikat hak milik

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2007, hlm. 35.

atas tanah berdasarkan putusan hakim di Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau. Studi perkara nomor : 42/Pdt.G/2017/PN.Rgt, dari hasil penelitian ini, penulis mendapatkan bahan-bahan hukum berupa :

- 1) Bahan hukum primer, adalah bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, yakni : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 2) Bahan hukum sekunder, adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.
- 3) Bahan hukum tersier, sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedi dan lain-lain.

b. Jenis data.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data ini merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan, yaitu berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, makalah, dan artikel yang berkaitan dengan Balik nama Sertipikat hak milik berdasarkan putusan hakim.

3. Teknik Pengumpulan Data.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumenter, yaitu studi yang mengkaji tentang berbagai dokumen yang berkaitan

dengan Balik nama Sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim di Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau. Studi perkara nomor : 42/Pdt.G/2017/PN.Rgt

4. Teknik Analisa Data.

Berdasarkan data yang diperoleh, dianalisis secara yuridis dan dipaparkan secara kualitatif yang artinya penggambaran hasil penelitian dengan menggunakan kalimat-kalimat, agar hasil penelitian dapat mudah dipahami. Apabila terdapat data yang kuantitatif, penulis akan mencantumkan dalam hasil penelitian demi kelengkapan informasi yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti atau sebagai data pendukung.

H. Sistematika Penelitian

BAB I PENDAHULUAN, dibagi menjadi tujuh sub bab. Pertama, yaitu Latar Belakang dimana akan menceritakan uraian peristiwa yang menyebabkan penulis memilih topik penelitian dan mengapa hal itu dipersolakan oleh penulis. Kedua, adalah Perumusan Masalah yang berisikan permasalahan hukum apa saja yang menjadi titik tolak penelitian. Ketiga, adalah Tujuan Penelitian, yang merupakan jawaban dari permasalahan yang dikemukakan dalam perumusan masalah. Keempat, adalah Manfaat Penelitian. Kelima adalah keaslian penelitan. Keenam adalah kerangka teoritis dan konseptual. Ketujuh adalah Metode penelitan dan terakhir adalah sub bab Ketujuh berisikan Sistematika Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, Yaitu uraian sistematis yang dikumpulkan dari bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan judul dan perumusan masalah untuk mencapai tujuan penelitian. Tinjauan pustaka terdiri dari tiga sub bab, yakni Hak Milik Atas Tanah Yang Dibalik namakan Berdasarkan Putusan Hakim dan pengertian tentang Pemeliharaan Data, Putusan Pengadilan dan Putusan Verstek, berikutnya

adalah Pengertian Sertipikat Tanah dan yang terakhir adalah Peran kantor pertanahan dalam balik nama Sertipikat hak milik berdasarkan putusan hakim.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, bab ini penulis akan memaparkan hasil penelitian mengenai Balik nama Sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim di Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau. Studi perkara nomor : 42/Pdt.G/2017/PN.Rgt.

BAB IV PENUTUP, yang berisi Kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis.

