



## ANALISIS YURIDIS PUTUSAN VERSTEK SEBAGAI DASAR UNTUK PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Susi Arianti<sup>1\*</sup>, Lahmuddin Zuhri<sup>2</sup>, M. Anugerah Puji Sakti<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Hukum Universitas Samawa, Sumbawa Besar-Indonesia

Corresponding Author: [ariantisusi@gmail.com](mailto:ariantisusi@gmail.com)

### Abstract:

Perbuatan jual beli tanah dibawah tangan akan menghambat proses pendaftaran Peralihan hak atas tanah. Ditambah keadaan penjual kemudian menghilang/pindah domisili atau tidak diketahui keberadaannya sehingga pembeli hanya menguasai property secara fisik dan tidak secara yuridis. Demi melindungi hak dan kepentingannya, pembeli melakukan upaya dengan menggugat penjual ke pengadilan negeri, atas gugatan tersebut lahirlah keputusan verstek. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan dan akibat hukum putusan terhadap proses balik nama. Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif-Empiris. Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data yaitu dengan menggunakan pengamatan dan wawancara. Pendekatan yang digunakan yaitu dengan menggunakan metode pendekatan undang-undang dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan perkara yang sedang dikaji. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hukum majlis hakim dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah dijatuhkan diluar keberadaan tergugat dan turut tergugat (verstek) serta mejlis hakim melihat kekuatan pembuktian alat- alat bukti dan saksi. Adapun akibat hukum putusan terhadap proses balik nama sertifikat berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau pengadilan negeri Pendaftaran Tanah dapat dijadikan dasar bagi penggugat/pembeli tanah untuk bisa mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan proses balik nama sertifikat ke kantor pertanahan kabupaten/kota tanpa adanya akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT karena Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) memiliki kedudukan yang kuat dan pembuktian yang kuat dan sama dengan akta otentik.

**Kata Kunci:** Jual Beli, Peralihan, Pendaftaran, Verstek

### PENDAHULUAN

Achmad Rubaie mengatakan bahwa keberadaan tanah di dalam kehidupan Masyarakat memiliki makna dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup, sedangkan capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. (King, F. S., 2021)



Banyaknya orang yang ingin memiliki tanah, kepemilikan tanah harus mempunyai kepastian hukum yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak atas tanah termasuk dalam kategori bersifat primer adalah hak milik. Hak milik merupakan hak primer yang paling penting, terkuat, dan terpenuh berbeda dengan hak-hak primer lainnya, seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau hak-hak lainnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi “(1) Hak milik ialah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengikat ketentuan dalam Pasal 6. (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.” (Isnaini, A. A., 2022)

Penguasaan hak atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk melakukan sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat ialah isi dari hak penguasaan yang akan menjadi kriteria pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah. (Layyin, M., 2013)

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 1 ayat

(1) Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah membahas pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk mengetahui jual beli, kita lihat Pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan; jual beli ialah suatu persetujuan, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. (Soedharyo, Soimin, 2004)

Jual beli tanah Merupakan bagian dari perubahan data yuridis. Kasus jual beli dilakukan tanpa campuran tangan PPAT akan menimbulkan banyak masalah terlebih lagi di daerah pedesaan, minimnya pengetahuan hukum akan menimbulkan masyarakat memperjual belikan tanah tidak menggunakan cara konvensional atau secara adat dengan dikenal “Jual beli di bawah tangan”, dengan dasar kepercayaan antara penjual dan pembeli. Cara tersebut dapat menghambat proses peralihan hak jual beli tanah pada kantor pertanahan setempat.karena biasanya penjual tidak menyelesaikan proses jual beli tanah sampai dengan melakukan perubahan nama



sertipikat tanah, sehingga pembeli hanya dapat menguasai tanah secara fisik dan tidak menguasai secara yuridis, tidak adanya akta jual beli mengakibatkan tidak dapat melakukan proses balik nama sertipikat menjadi namanya sendiri.

Terdapat beberapa penyebab terjadinya jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau biasa yang diketahui sebagai jual beli di bawah tangan ini dikarekan: 1). Kurangnya pengetahuan masyarakat yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah; 2). Orang atau badan hukum yang bersangkutan sering memperhatikan bahwa urusan jual beli tanah itu sulit dan berbelit-belit, 3). Masyarakat menghindari biaya-biaya yang terlalu mahal atau biaya yang mereka tidak ketahui; 4). Faktor ekonomi orang yang bersangkutan. (Dwi, A. A. D., Josina, E. L., & Alsam, P, 2020)

Upaya yang dilakukan oleh pembeli agar mendapat surat tanda bukti kepemilikan yang sah dan dapat dilakukan balik nama atau peralihan hak atas pembelian tanah yang sudah bersertipikat yaitu dengan cara melakukan gugatan perdata di pengadilan setempat dimana objek tanah berada, dan menggugat penjual tanah yang sudah tidak diketahui keberadaannya tersebut. Penjual sebagai penggugat akan dipanggil oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Sumbawa Besar secara resmi dan patut agar hadir dalam persidangan. setelah dipanggil beberapa kali tergugat tidak hadir dalam persidangan yang telah ditentukan waktunya, maka majlis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara mejatukan putusan Verstek.

Oleh karena itu, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Putusan No.10/Pdt.G/2019/PN.Sbw?; dan 2) Untuk mengetahui bagaimana akibat Hukum Putusan No.10/Pdt.G/2019/PN.Sbw terhadap proses balik nama sertipikat objek sengketa.

## **METODOLOGI**

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian hukum Normatif-Empiris, yang dimana menurut (Abdulkadir, M, 2004) menggunakan penelitian Hukum normatif-empiris (applied normative law) adalah perilaku nyata (in action) setiap warga sebagai akibat hukum normatif. Perilaku tersebut dapat diobservasi dengan nyata dan merupakan bukti apakah warga telah diperlakukan sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan



hukum normatif (kodifikasi atau undang-undang. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian adalah Pendekatan undang-undang (statute approach) adalah menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu yang sedang dikaji yakni undang-undang dan regulasi yang berhubungan hak menguasai tanah. Pendekatan kasus (case approach) berkaitan dengan putusan-putusan pengadilan (putusan Mahkamah Konstitusi) yang berkaitan dengan isu dalam bidang pertanahan khususnya mengenai penguasaan hak atas tanah serta dalam mengumpulkan data yaitu dengan menggunakan pengamatan dan wawancara. (Anna,T., & Zaka, F, A, 2019).

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari hakim yang memeriksa perkara. Dalam pertimbangan ditemukan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang pembuktian:

- Apakah alat bukti yang diajukan penggugat atau tergugat memenuhi syarat formil dan materiil;
- Alat bukti pihak mana yang mencapai batas minimal pembuktian;
- Dalil gugatan apa saja dan dalil bantahan apa saja yang terbukti;
- Sejauh mana nilai kekuatan pembuktian yang dimiliki para pihak. (Yahya, H., 2007)

Kekuatan alat bukti berupa Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang isi dan tanda tangan yang tercantum di dalamnya diakui oleh para pihak. Jika salah satu pihak mengingkarinya, maka nilai pembuktian tersebut diserahkan kepada hakim. Sehingga dengan telah dilegalisasi akta di bawah tangan maka bagi Hakim telah diperoleh kepastian mengenai tanggal dan identitas para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut serta tanda tangan yang dibubuhkan dibawah surat itu benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan orang yang membubuhkan tanda tangannya dibawah surat itu tidak lagi dapat mengatakan bahwa para pihak atau salah satu pihak tidak mengetahui apa isi surat itu, karena isinya telah dibacakan dan dijelaskan terlebih dahulu sebelum para pihak membubuhkan tanda tangannya di hadapan pejabat umum tersebut. (I, A. W.,



Ratna, A. W., & Ketut, S., 2018).

Kehadiran PPAT dan sertifikat digunakan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas satu bidang tanah dan tidak mempengaruhi keabsahan transaksi jual-beli tanah. Seperti yang dikatakan sebelumnya, bahwa ada akibat yang akan menyulitkan pembeli jika proses jual beli tidak melalui PPAT yakni BPN (Badan Pertanahan Nasional) tidak mau mengeluarkan sertifikat peralihan hal atas tanah tersebut sehingga berdampak pada kekuatan pembuktian. (Ayu, L., & Raffles,, 2019)

Alat-alat bukti dalam huku acara perdata yang ditentukan oleh undang-undang dalam Pasal 164 HIR (Herziene Indonesich ReglementI) antara lain:

- 1) Bukti dengan surat
- 2) Bukti dengan saksi
- 3) Persangkaan-persangkaan
- 4) Pengakuan
- 5) Sumpah

Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu:

- 1) Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum,
- 2) Tanah diperoleh dengan iktikad baik,
- 3) Tanah dikuasai secara nyata, dan dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat. (Yulies, T. M. , 2022)

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari putusan perkara perdata kepemilikan hak atas tanah Nomor. 10/Pdt.G/2019/PN.Sbw. penggugat mengajukan alat bukti yang diperuntukkan untuk menguatkan dalil gugatatan penggugat, berupa:

- a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hari Setiawan NIK 5204121708750005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
- b. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 31 atas nama pemegang Hak Lahamuddin Bin Aco, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
- c. Fotocopy kwitansi pembayaran tanah sawah yang tertelak di Peliuk Ai Masam Dusun Bukit Tinggi Watasan Desa Dete Seluas  $\pm$  10.364 M2 sesuai Sertipikat



No.31 An. Lahmuddin Bin Aco, tertanggal 03 Januari 2014 yang ditandatangani oleh Lahmuddin Bin Aco, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

d. Fotocopy surat pelepasan hak atas tanah yang ditandatangani oleh Hari Setiawan dan Lahmuddin Bin Aco serta Kepala Desa Dete selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4.

Adapun untuk menguatkan dalil gugatannya, kuasa penggugat telah mengajukan surat bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Lukman Santoso dan Ardian, yang mana masing-masing dari alat bukti tersebut apabila dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat tertanggal 24 Mei 2019 terdapat adanya persesuaian yang saling menguatkan antara satu dengan lainnya sehingga diperoleh fakta-fakta hukum.

Pertimbangan hukum (*rechtsgronden*) atau *considerans* akan menentukan nilai dari suatu putusan hakim, sehingga aspek pertimbangan hukum oleh hakim haruslah teliti, baik, dan cermat. Jika hakimnya tidak teliti dapat menimbulkan pembatalan putusan oleh pengadilan tinggi atau Mahkamah Agung. Sertipikat menjadi alat pembuktian apabila terjadi suatu sengketa. Dibuktikan oleh pihak-pihak yang bersengketa tersebut mengenai obyek pendaftaran tanahnya yang terdiri dari jenis hak atas tanah, pemegang haknya, keterangan fisik tentang tanah, beban diatas tanah, dan peristiwa hukum yang terjadi, maka Hakim dapat memutuskan siapa pemilik hak atas suatu tanah tersebut setelah membuktikan obyek pendaftaran tanah tersebut. (Rezeki, A. R., Bambang, E. T., & Anggita, D. L., 2020)

Hakim mengeluarkan suatu penetapan atau lazimnya disebut dengan putusan *declatoir* yaitu putusan yang bersifat menetapkan dan menerangkan saja. Penetapan merupakan *jurisdiction valuntaria* yang berarti bukan peradilan yang sesungguhnya karena pada penetapan hanya ada pemohon dan tidak ada lawan hukumnya. Hakim tidak menggunakan kata “mengadili”, namun cukup dengan menggunakan kata “menetapkan”. (Annisa. S., Muhammad, E. A., & Rahmida, E., 2023).

Akibat Hukum Putusan No.10/Pdt.G/2019/PN.Sbw Terhadap Proses Balik Nama Sertipikat Objek Sengketa di lihat dalam berdasarkan hasil penelitian di lapangan dan wawancara dengan bapak Andika Fernando, S.H, selaku Staf Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa. Beliau mengatakan “kegiatan hukum jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah, namun perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan pada kantor



Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau balik nama. Proses balik nama tidak dapat dilakukan pada kantor pertanahan jika peralihan hak hanya dilakukan secara dibawah tangan, karena belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Demi memberikan solusi kepada pembeli tanah maka disarankan untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri dimana atur dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah agar mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, setelah mendapat kekuatan hukum tetap lalu di daftarkan di loket pendaftaran dengan membawa salinan putusan disertai dengan cap dari pengadilan dan peryaratan administrasi lainnya untuk dijadikan sebagai dasar didaftarkan peralihan hak.

Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan, yang berbunyi :

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 seharusnya selayaknya dan sepatutnya jika isi amar putusan verstek itu jelas memuat 1) kekuatan eksekutorial dan 2) kekuatan administratif, dimana dalam





amar putusan jelas apa yang harus dilakukan Badan Pertanahan Nasional dan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional untuk mencatatkan peralihan hak atau balik nama sertifikat menjadi nama Penggugat.

## **KESIMPULAN**

1. Pertimbangan majelis hakim dalam perkara perdata putusan No.10/Pdt.G/2019/PN.Sbw, di mana majelis hakim pengadilan Negeri Sumbawa Besar memberikan pertimbangan bahwa tergugat telah dinyatakan tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut maka berdasarkan Pasal 149 ayat (1) RBg (Rechtreglement voor de Buitengewesten) putusan dalam perkara in casu dijatuhkan diluar kehadiran tergugat dan turut tergugat (Verstek) serta mejlis hakim melihat kekuatan pembuktian alat-alat bukti dan saksi.

2. Akibat Hukum putusan putusan No.10/Pdt.G/2019/PN.Sbw terhadap proses balik nama setipikat objek sengketa, dilihat dari Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau pengadilan negeri dapat menjadi dasar bagi penggugat/pembeli tanah untuk bisa mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya/melakukan proses balik nama sertifikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) memiliki kedudukan dan kekuatan pembuktian yang sama sebagai Akta otentik.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir, M. (2004). Hukum dan Penelitian Hukum Cel-1. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti.
- Isnaini, A. A., & Lubis. (2022). Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Medan. CV. Pustaka Prima.
- Yahya, H. (2007). Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Jakarta. Sinar Grafika.
- Soedharyo, S. (2004). , Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika. Jakarta.





- 
- Annisa. S., Muhammad, E. A., & Rahmida, E. (2023). Kedudukan pada Putusan Verstek sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Notary Law Journal*. Fakultas Hukum Universitas lambung mangkurat.
- Anna. T., & Zaka. F. A., (2019) Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi. *Media Pembinaan Hukum Nasional*.
- Ayu, L., & Raffles, (2019). Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia. *Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law*.
- Dwi, A. A. D., Josina, E. L., & Alsam, P. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 1. *Lex Privatum*.
- I, A. W., Ratna, A. W., & Ketut, S. (2018). Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat Melalui Perjanjian Dibawah Tangan Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *KomunitasYustitia Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Ilmu Hukum. Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja*.
- King, F. S. (2021). Polemik Fungsi Sosial Tanah dan Hak Menguasai Negara Pasca UU Nomor 12 Tahun 2012 Dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU\_X/2012. *Jurnal Konstitusi*.
- Layyin, M. (2013). Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Ponorogo. *Kodifikasia*.
- Rezeki, A. R., Bambang, E. T., & Anggita, D. L. (2020), Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Dieponegoro. Notarius*.
- Yulies, T. M. (2022). Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *Semarang. Jurnal USM Lawa Review*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.