

e-ISSN 2962-3480

ANDREW LAW JOURNAL

VOLUME 3 NOMOR 2 - DESEMBER 2024

Published by

**ANDREW LAW
CENTER**

DAFTAR ISI

SAUT MARULI TUA MANIK, CHENY BERLIAN, SURYA MANDAI

Strategi Pencegahan Money Politic dalam Pemilihan Umum di Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru..... 42-47

RAI IQSANDRI

Tindak Pidana Informasi Elektronik dan Transaksi Elektronik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024..... 48-54

RIZANA

Tugas dan Kewenangan Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK) dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Money Laundering di Indonesia ... 55-59

ADE PRATIWI SUSANTY

Tanggung Jawab Pelaku Usaha terhadap Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen..... 60-66

RIZKI ANLA PATER

Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 28/Pdt.G/2022/PN.Prp di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu 67-72

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PASIR
PENGARAIAN NOMOR 28/PDT.G/2022/PN.PRP DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
ROKAN HULU**

RIZKI ANLA PATER

Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

anlafaterrizky@gmail.com

ABSTRACT

Purwanto and Bambang Setiyono conducted a land sale and purchase transaction with a Certificate of Ownership No. 66/Pasir Utama in the name of Purwanto in 2017. In 2022, Bambang Setiyono processed the transfer of land rights, but was hampered at the Rokan Hulu Regency Land Office because Purwanto's whereabouts were no longer known. Bambang Setiyono then filed a lawsuit with the Pasir Pengaraian District Court. The judge at the Pasir Pengaraian District Court issued a Verstek verdict because Purwanto had been properly and legally summoned, but did not attend. In decision Number 28/Pdt.G/2022/PN.Prp, the Judge at the Pasir Pengaraian District Court granted Bambang Setiyono's lawsuit and declared the sale and purchase of land valid with a Certificate of Ownership No. 66/Pasir Utama in the name of Purwanto between Purwanto and Bambang Setiyono in 2017 so that Bambang Setiyono can take care of the transfer of land rights at the Rokan Hulu Regency Land Office.

Keywords: *Certificate of Ownership, Default Decision, Transfer of Right*

ABSTRAK

Purwanto dan Bambang Setiyono melakukan transaksi jual beli tanah dengan surat Sertipikat Hak Milik No. 66/Pasir Utama atas nama Purwanto pada tahun 2017. Pada tahun 2022, Bambang Setiyono melakukan pengurusan peralihan hak atas tanah, namun terkendala di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu karena Purwanto tidak diketahui lagi keberadaanya. Bambang Setiyono kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian. Hakim di Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian menjatuhkan putusan Verstek karena Purwanto telah dipanggil secara patut dan sah, akan tetapi tidak hadir. Dalam putusan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN.Prp, Hakim di Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian mengabulkan gugatan Bambang Setiyono serta menyatakan sah jual beli tanah dengan surat Sertipikat Hak Milik No. 66/Pasir Utama atas nama Purwanto antara Purwanto dan Bambang Setiyono pada tahun 2017 sehingga Bambang Setiyono dapat mengurus peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.

Published by

ANDREW LAW CENTER

<http://journal.andrewlawcenter.or.id/index.php/ALJ>



INDEX COPERNICUS
INTERNATIONAL

Kata kunci: Sertipikat Hak Milik, Putusan Verstek, Peralihan Hak

PENDAHULUAN

Peralihan kepemilikan tanah di Negara Indonesia diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 37 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Sintawati, 2023). Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat. Salah satu permasalahan yang sering muncul di sektor petanahan adalah persoalan jual beli tanah (Santoso, 2012).

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian ketika pihak yang satu berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda sedangkan pihak yang lain berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati.

Pada tahun 2017, terjadi jual beli tanah di Desa Pasir Utama, Kecamatan Rambah Hilir Kabupaten Rokan Hulu. Purwanto sebagai pemilik tanah menjual tanahnya kepada Bambang Setiyono. Setelah transaksi jual beli tanah selesai, Purwanto pindah dari Desa Pasir Utama dan tidak diketahui lagi keberadaannya.

Pada tahun 2022, Bambang Setiyono ingin melakukan pengurusan balik nama kepemilikan tanah dari Purwanto ke Bambang Setiyono, namun terkendala di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.

Apabila tanah sudah bersertipikat, penjual dan pembeli sebaiknya melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses balik nama kepemilikan tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kantor Pertanahan. Dalam waktu 14 hari, pembeli dapat mengambil sertipikat hak milik di Kantor Pertanahan tersebut (Kertanegara, 2018).

Bambang Setiyono kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian agar dapat mengurus balik nama kepemilikan tanah miliknya yang sudah dibeli dari Purwanto pada tahun 2017 lalu.

Dari latar belakang masalah yang telah digambarkan di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana peralihan hak milik atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 28/Pdt.G/2022/PN.Prp di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu?

Published by

ANDREW LAW CENTER

<http://journal.andrewlawcenter.or.id/index.php/ALJ>



INDEX COPERNICUS
INTERNATIONAL

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah menggunakan metode, sistematis, dan pemikiran tertentu dengan tujuan untuk menganalisa dan memecahkan suatu permasalahan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan putusan pengadilan. Penelitian hukum normatif adalah suatu kegiatan ilmiah dalam menganalisa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, jurnal-jurnal ilmiah, dan literatur hukum. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan, sedangkan teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa secara kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dokumen-dokumen persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu yaitu:

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya.
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak (pembeli).
3. Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah.
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual).
5. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli).
6. Sertipikat hak atas tanah yang asli yang dialihkan (dijualbelikan).
7. Izin peralihan hak, bila diperlukan.
8. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
9. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).

Dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tetapi pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Bambang Setiyono sebagai pihak pembeli perlu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian untuk

mendapatkan putusan Verstek sebagai pengganti Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Transaksi jual beli tanah antara Purwanto dan Bambang Setiyono didukung dengan adanya Surat Keterangan dari Kepala Desa Pasir Utama.

Putusan Verstek adalah keputusan yang diberikan oleh pengadilan ketika Tergugat tidak hadir atau Tergugat tidak mengirimkan perwakilan ke pengadilan meskipun telah dipanggil secara sah (Ramadhani, 2017). Putusan Verstek dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Dalam putusan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN.Prp, Hakim di Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian memutuskan bahwa:

1. Menyatakan Tergugat (Purwanto) telah dipanggil secara patut dan sah, akan tetapi tidak hadir.
2. Menyatakan gugatan Penggugat (Bambang Setiyono) dikabulkan sebagian dengan tanpa hadirnya Tergugat (Purwanto).
3. Menyatakan sah jual beli tanah pertanian sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 66/Pasir Utama atas nama Purwanto yang dilakukan Penggugat (Bambang Setiyono)

dan Tergugat (Purwanto) pada tahun 2017.

4. Menetapkan Penggugat (Bambang Setiyono) untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 66/Pasir Utama atas nama Purwanto menjadi nama Penggugat (Bambang Setiyono) di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.

Sertipikat Hak Milik No. 66/Pasir Utama atas nama Purwanto saat ini dikuasai oleh dan dikelola Bambang Setiyono sejak tahun 2017. Sejak saat itu, tidak pernah ada pihak yang keberatan. Oleh karena itu, Hakim di Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian kemudian menetapkan Bambang Setiyono sebagai pemilik yang sah dan Bambang Setiyono dapat melakukan pengurusan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 66/Pasir Utama atas nama Purwanto menjadi nama Bambang Setiyono di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.

Dalam Hukum Agraria, peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu ataupun karena perbuatan hukum tertentu (Fuady, 2013).

Kedudukan putusan Verstek yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*) di pengadilan merupakan akta autentik yang dibuat oleh pejabat negara. Dengan adanya pertimbangan hukum, Hakim memberikan kewenangan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

KESIMPULAN

Purwanto dan Bambang Setiyono melakukan transaksi jual beli tanah dengan surat Sertipikat Hak Milik No. 66/Pasir Utama atas nama Purwanto pada tahun 2017. Pada tahun 2022, Bambang Setiyono melakukan pengurusan peralihan hak atas tanah, namun terkendala di

Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu karena Purwanto tidak diketahui lagi keberadaannya. Bambang Setiyono kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian. Hakim di Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian menjatuhkan putusan Verstek karena Purwanto telah dipanggil secara patut dan sah, akan tetapi tidak hadir. Dalam putusan Nomor 28/Pdt.G/2022/PN.Prp, Hakim di Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian mengabulkan gugatan Bambang Setiyono serta menyatakan sah jual beli tanah dengan surat Sertipikat Hak Milik No. 66/Pasir Utama atas nama Purwanto antara Purwanto dan Bambang Setiyono pada tahun 2017 sehingga Bambang Setiyono dapat mengurus peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.

DAFTAR PUSTAKA

- Annisa Sintawati, M. Erham Amin, dan Rahmida Erliyani. “Kedudukan pada Putusan Verstek sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah”. *Notary Law Journal*, Volume 2, Issue 2, 2023.
- Fu Nunung Kertanegara. *Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik atas Tanah dalam Jual Beli Tanah*.

Published by

Jember: Disertasi Fakultas Hukum
Universitas Jember, 2018.

Munir Fuady. *Grand Theory
dalam Hukum*. Jakarta: Kencana
Prenada Media, 2013.

Rahmat Ramadhani. “Jaminan Kepastian
Hukum yang Terkandung dalam
Sertipikat Hak atas Tanah”. *Jurnal
De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1,
2017.

Urip Santoso. *Hukum Agraria: Kajian
Komprehensif*. Jakarta: Kencana
Prenada Media, 2012.