

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Peran tanah yang begitu penting yaitu berupa penunjang terhadap kehidupan bagi segala makhluk hidup yang ada di bumi, yaitu manusia, hewan dan tumbuhan. Masyarakat Indonesia juga memandang tanah sebagai harta kekayaan yang nilainya tinggi, hal ini dikarenakan tanah tersebut memiliki fungsi sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga mereka akan mempertahankan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Terlebih lagi mengingat jumlah populasi manusia yang terus meningkat, sedangkan jumlah tanah yang tetap, tentu menjadi tantangan bagi masyarakat karena munculnya ketidakseimbangan antara kebutuhan terhadap tanah dengan ketersediaannya. Bahkan menurut data Badan Pusat Statistik Nasional (berikutnya disebut sebagai BPS Nasional) bahwa terhitung dalam jangka waktu 5 tahun terakhir ini, tepatnya pada tahun 2019 hingga 2023, terdapat pertumbuhan populasi yang begitu pesat, yaitu sebesar 11.9 juta jiwa. Terhitung total penduduk pada tahun 2019 yaitu sebanyak 266.9 juta jiwa dan pada tahun 2023 menjadi sebanyak 278.8 juta jiwa.<sup>1</sup>

Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan jiwa di Indonesia, tentu hal tersebut beriringan dengan peningkatan terhadap kebutuhan masyarakat saat ini, sehingga hal tersebut juga membawa pengaruh terhadap upaya dalam

---

<sup>1</sup> Monavia Ayu Rizaty, "Data Jumlah Penduduk Indonesia (2013-2023)", <https://dataindonesia.id/varia/detail/data-jumlah-penduduk-indonesia-20132023>, diakses pada 10 Desember 2024.

pemanfaatan tanah yang senantiasa berkembang mengikuti arah pembangunan yang disesuaikan dengan kebutuhan masa ini. Sehingga melihat urgensi tersebut, maka dalam suatu pembangunan yang terjadi tentunya pihak-pihak yang bersangkutan memerlukan hak penguasaan atas tanah guna dapat melakukan pembangunan untuk menyesuaikan dengan kebutuhannya. Guna memenuhi kebutuhan yang muncul di tengah masyarakat tersebut, maka pemerintah juga terus berupaya untuk memberikan perlindungan hukum bagi seluruh bangsa Indonesia dan juga berupaya untuk memberikan kemajuan pada kesejahteraan umum sebagaimana yang telah ditegaskan dalam alinea ke-4 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (berikutnya disebut sebagai UUD NRI 1945) dengan membentuk regulasi hukum yang mengatur secara spesifik terkait kebutuhan masyarakat dalam hal bidang tanah mengenai cara pengelolaan, kepemilikan, pemanfaatan serta mewujudkan dan mengimplementasikan dengan baik regulasi yang memberi pengaturan dan dasar hukum secara jelas tersebut.

Tentu, adanya regulasi hukum yang dibentuk oleh pemerintah tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (berikutnya disebut sebagai UUPA) serta peraturan pengatur dibawahnya memiliki tujuan guna meletakkan dasar pengaturan mengenai penyusunan terkait hukum agraria nasional, yaitu menyatukan dan menyederhanakan pertanahan, beserta hak dalam pertanahan bagi keseluruhan rakyat Indonesia, guna dapat

menciptakan kepastian hukum.<sup>2</sup>

Penguasaan terhadap hak kepemilikan tanah ini dapat ditempuh dengan beberapa cara oleh pihak yang memiliki kepentingan guna mendapatkan hak tersebut. Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, terdapat 2 bentuk penguasaan hak terhadap kepemilikan tanah yakni penguasaan dengan cara yuridis dan fisik. Adapun pengertian penguasaan tanah dengan cara yuridis yaitu bahwa hak kepemilikan yang dimiliki oleh pihak yang bersangkutan telah dilindungi secara hukum dan pihak tersebut juga secara otomatis memiliki penguasaan tanah secara fisiknya. Sedangkan pengertian dari penguasaan tanah secara fisik yaitu bahwa pihak yang bersangkutan memiliki hak terkait penempatan, penggunaan serta pengelolaannya, akan tetapi pihak tersebut belum tentu mempunyai hak kepemilikan tanah tersebut dengan cara yuridis.<sup>3</sup>

Berbicara mengenai penguasaan hak kepemilikan tanah dengan cara yuridis, terdapat beberapa bentuk terhadap pemindahan pada hak tersebut. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (berikutnya disebut sebagai PP Pendaftaran Tanah) dapat dilakukan melalui adanya kegiatan transaksi, penukaran, pemberian secara gratis, perolehan pada suatu tempat usaha dan kegiatan hukum yang lain, kecuali lelang. Berdasarkan kajian yang telah dilaksanakan

---

<sup>2</sup> Ayu Larasati dan Raffles, 'Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia', *Zaaken Jurnal of Civil and Bussiness Law*, Vol. 1, No. 1, 2020, Hlm. 129.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan I (Jakarta: Djambatan, 2008).

memiliki fokus yang mengarah pada pemindahan hak kepemilikan tanah dengan cara transaksi, dimana prosedurnya harus dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku yaitu pada Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Adapun ketentuan yang diberikan tersebut ialah pelaksanaan terhadap pemindahan hak tanah hanya dapat dilakukan pendaftaran kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan disertakan adanya pembuktian berupa akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terkecuali jika terdapat suatu kondisi khusus.

Namun faktanya masih terdapat pihak-pihak yang melakukan kegiatan penjualan tanah dengan didasarkan pada akta dibawah tangan yang tentunya hal ini dapat menyumbang jumlah kasus mengenai konflik agraria nasional dan berujung pada gugatan di pengadilan negeri akibat terdapat perbuatan melanggar hukum, seperti penjual yang tidak dapat dihubungi atau tidak diketahui keberadaannya dalam proses peralihan hak tersebut. Bahkan menurut data yang disampaikan oleh Siaran Pers Konsorsium Pembaruan Agraria dan Asia *NGO Coalition for Agrarian Reform and Rural Development*, bahwa Indonesia menempati posisi teratas terkait konflik agraria yang terjadi jika dibandingkan dengan enam negara lain yang berada di kawasan Asia yaitu India, Kamboja, Filipina, Bangladesh dan Nepal.<sup>4</sup>

Pengertian mengenai konflik agraria berdasarkan pada Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 62 tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan

---

<sup>4</sup> 'Konflik Agraria di Indonesia Tertinggi dari Enam Negara Asia', <https://www.kpa.or.id/2024/02/27/konflik-agraria-di-indonesia-tertinggi-dari-enam-negara-asia/>, diakses pada 12 Desember 2024.

Reforma Agraria yaitu konflik agraria dapat diartikan sebagai persengketaan dalam agraria yang terjadi pada individu atau golongan dalam masyarakat dengan badan hukum dan atau lembaga pada pemerintah, dimana hal tersebut berimplikasi besar pada bidang fisik, lingkungan sosial, politis, kondisi ekonomi, pertahanan atau kebudayaan. Adapun jumlah kasus mengenai konflik agraria yang telah berlangsung di Indonesia selama periode waktu 5 tahun yaitu antara tahun 2019 hingga 2023 akan disajikan secara rinci pada tabel dibawah berikut.

<b>Kasus Konflik Agraria di Indonesia</b>		
<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Kasus</b>	<b>Luas (Hektare)</b>
2019	279	734.239
2020	241	624.273
2021	207	500.062
2022	212	1.035.613
2023	241	638.188

Tabel 1: Data Kasus Konflik Agraria di Indonesia<sup>5</sup>

Berdasarkan pada penyajian data diatas, jumlah kasus mengenai konflik agraria tertinggi di Indonesia terjadi pada tahun 2019 yaitu sejumlah 279 kasus, sedangkan jumlah kasus paling rendah terjadi pada tahun 2021 yaitu sebanyak 207 kasus. Lalu berdasarkan data diatas, meskipun jumlah kasus

---

<sup>5</sup> Adi Ahdiat, "Jumlah Kasus Konflik Agraria Meningkat Pada 2023", <https://databoks.katadata.co.id/ekonomi-makro/statistik/a99ab58a6556e3c/jumlah-kasus-konflik-agraria-meningkat-pada-2023>, diakses pada 12 Desember 2024.

pada tahun 2022 tidak menduduki posisi teratas, namun pada tahun tersebut memiliki wilayah konflik agraria paling luas yaitu dengan luas 1.035.613 hektar.<sup>6</sup>

Perselisihan mengenai konflik agraria ini juga dialami oleh pihak pembeli yang berperan sebagai penggugat berdasarkan Putusan dengan Nomor Perkara 3/Pdt.G/2024/PN Gsk. Adapun hal yang digugat oleh pihak penggugat yaitu mengenai tindakan yang berlawanan dengan hukum yang telah dilakukan tergugat sebagai pihak penjual berupa keberadaannya yang tidak dapat diketahui, sehingga tindakan tersebut dinilai merugikan penggugat, baik waktu, tenaga, pikiran dan biaya. Kondisi yang demikian kemudian menjadi dasar bagi pengadilan negeri untuk memutus putusan secara *verstek* agar penggugat dapat menjalankan haknya yang berupa peralihan hak kepemilikan tanah dengan segera.

Penelitian mengenai penggunaan putusan *verstek* ini dilakukan karena berdasarkan pada ketentuan yang termuat dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa pemindahan hak kepemilikan tanah yang dilakukan karena adanya tindakan hukum berupa jual beli dapat dilaksanakan hanya dengan menggunakan akta yang diterbitkan oleh PPAT. Sedangkan pada studi kasus yang diangkat didalam penelitian ini, perpindahan hak tanah dilakukan dengan cara dibawah tangan. Kemudian, ketika pembeli ingin melakukan pengurusan mengenai peralihan hak kepemilikan tanah tersebut, namun penjual tidak diketahui keberadaannya.

---

<sup>6</sup> *Ibid.*

Tentu hal ini mengakibatkan pembeli tidak dapat melaksanakan pengalihan hak kepemilikan tanah. Maka dari itu pengadilan memutuskan untuk menjatuhkan putusan secara *verstek*, yang kemudian hal tersebut akan menjadi pijakan hukum bagi pembeli untuk melaksanakan proses pengalihan hak kepemilikan tanah yang dibeli meskipun tanpa adanya pihak penjual. Namun hal ini tentu bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran tanah yang memberikan penegasan jika pemindahan hak kepemilikan tanah hanya dapat diproses dengan adanya akta hasil penerbitan PPAT.

Sehingga dengan ini, peneliti berupaya untuk memberikan penjelasan serta solusi yang diharapkan dapat menjadi jawaban bagi persengketaan yang dihadapi oleh masyarakat, yang berhubungan dengan kedudukan hukum para pihak terhadap penggunaan putusan *verstek* sebagai dasar dalam peralihan hak atas tanah dan analisis yuridis pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan berdasarkan putusan nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk.<sup>7</sup>

## 1.2 Rumusan Masalah

Mengacu pada penjelasan di latar belakang masalah, maka akan terdapat pembahasan yang berhubungan dengan permasalahan utama yang akan diangkat dalam kajian penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimana kedudukan hukum para pihak terhadap penggunaan putusan *verstek* sebagai dasar dalam peralihan hak atas tanah?
2. Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan

---

<sup>7</sup> Teddy Prima Anggriawan, Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto, dan Shinfani Kartika Wardhani, *Pengantar Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2023, Hlm. 318.

nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Setelah mengetahui permasalahan utama yang akan diangkat dalam penelitian ini, selanjutnya akan dijelaskan terkait tujuan yang ingin dicapai yaitu:

1. Untuk menganalisis kedudukan hukum para pihak terhadap penggunaan putusan *verstek* sebagai dasar dalam peralihan hak atas tanah.
2. Untuk menganalisis secara yuridis mengenai dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Peneliti mengharapkan bahwa hasil analisis pada penelitian ini dapat memberikan kebermanfaatn bagi banyak pihak, yaitu:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Terdapat manfaat yang didapatkan dari adanya pelaksanaan terhadap pengkajian penelitian ini, yaitu:

- a. Pengkajian dalam penelitian diharapkan dapat menyumbangkan kerangka pemikiran dan wawasan mengenai permasalahan terkait perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah menggunakan putusan *verstek* karena kegiatan jual beli dibawah tangan.
- b. Pengkajian yang telah dilakukan mampu menyumbang langkah penyelesaian yang berkaitan dengan permasalahan yang termuat sebagai pokok utama dalam topik penelitian ini.

#### **2. Manfaat Praktis**

Terdapat kebermanfaatan secara praktis yang diharapkan oleh penulis melalui kajian dalam penelitian ini yaitu:

a. Bagi Masyarakat

Hasil pengkajian diharapkan dapat menambah ilmu dan memperluas wawasan masyarakat agar dapat dipahaminya proses dalam peralihan hak atastanah yang berpedoman pada ketentuan dalam peraturan yang berlaku dan dapat teliti serta hati-hati dalam melakukan kegiatan jual beli tersebut.

b. Bagi Mahasiswa

- 1) Pengkajian dalam penelitian diharapkan dapat dijadikan literatur serta referensi mengenai proses peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada putusan *verstek* karena kegiatan jual beli dibawah tangan bagi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
- 2) Untuk memenuhi persyaratan dalam kelulusan dari program pendidikan strata satu di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

### 1.5 Keaslian Penelitian

Keaslian penulisan dalam penelitian ini yaitu ditemukan dalam beberapa penulisan ilmiah yang memiliki pembahasan serupa, yang diantaranya sebagai berikut:

No.	Penelitian Sebelumnya	Persamaan	Perbedaan
-----	-----------------------	-----------	-----------

	<b>(Judul, Nama Penulis, Skripsi atau Jurnal, Tahun)</b>		
1	“Analisis Yuridis Peralihan Hak Tanah Ulayat Menjadi Hak Milik yang ada di Indonesia (Engky Indra Crisdana, Skripsi, 2021).”	1. Melakukan analisis mengenai peralihan hak atas tanah	1. Permasalahan yang diteliti berbeda, yaitu mengenai beralihnya hak tanah ulayat menjadi hak milik. 2. Tidak menggunakan studi pada putusan.
2	“Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa (Studi Kasus SHM/1045 Lontar) (Alviano Boyko Wijaya, Jurnal, 2022).”	1. Melakukan analisis mengenai peralihan hak atastanah. 2. Menggunakan studi kasus dalam analisisnya	1. Permasalahan yang diteliti berbeda yaitu berupa tanah sengketa yang didalamnya terdapat klaim kepemilikan dari dua subjek hukum. 2. Studi kasus yang digunakan berbeda. 3. Pasal yang digunakan yaitu Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP Pendaftaran Tanah.
3	“Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Diperoleh Melalui Pewarisan, (Antonius Ndruru, Jurnal, 2021).”	1. Mengangkat isu hukum yang sama yaitu tentang hak atas tanah. 2. Memiliki persamaan yaitu menggunakan putusan pengadilan sebagai studi kasus.	1. Objek hukum berbeda yaitu berupa analisis mengenai hak atas tanah yang didapatkan dari peristiwa hukum berupa pewarisan. 2. Dasar hukum utama yang dipakai yaitu Pasal 955 KUH Perdata. 3. Menggunakan studi Putusan yang berbeda.

Berlandaskan pada penyajian data diatas terkait penelitian terdahulu yang memiliki isu hukum serupa dengan peneliti yaitu tentang tanah, maka peneliti berupaya untuk mengangkat rumusan masalah, yang dimana masih belum terdapat

penelitian yang melakukan pembahasan akan hal tersebut. Pada penelitian terdahulu, belum terdapat analisis yang menjelaskan mengenai kedudukan hukum para pihak terhadap penggunaan putusan *verstek* sebagai dasar dalam peralihan hak atas tanah dan analisis dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk. Sehingga alasan tersebut menjadi dasar pertimbangan peneliti untuk melakukan penelitian, guna dapat menciptakan pembaharuan dalam penelitian hukum, terutama mengenai sengketa dalam tanah.

## 1.6 Metode Penelitian

### 1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Penggunaan jenis penelitian yang diterapkan berupa yuridis normatif<sup>8</sup>, dimana jenis ini memiliki fokus untuk melakukan penelitian dari sudut pandang internal dengan penggunaan objek berupa norma hukum.<sup>9</sup> Tujuan dari penggunaan jenis ini dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu bertujuan untuk dapat menemukan berbagai pengaturan dalam hukum, prinsip serta berbagai doktrin yang dapat digunakan untuk menyelesaikan suatu persoalan hukum yang dihadapi.<sup>10</sup>

Dasar pertimbangan peneliti terhadap penggunaan jenis penelitian ini terhadap persoalan hukum yang diangkat dengan judul “**Kedudukan Hukum Penggunaan Putusan *Verstek* Dalam Peralihan Hak Atas**

---

<sup>8</sup> Teddy Prima Anggriawan, “Hukum Pengangkatan Anak Melalui Akta Pengakuan Pengangkatan Anak Yang Dibuat Oleh Notaris”, *Pranata Hukum*, Vol. 3, No. 1, 2021, Hlm. 8.

<sup>9</sup> I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Cetakan ke-2, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, Hlm. 12.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Edisi 1, Prenada Media Group, Jakarta, 2011, Hlm. 35.

**Tanah Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk)**” yaitu peneliti berupaya untuk melakukan penelitian dan analisis mengenai kedudukan hukum bagi para pihak terhadap penggunaan putusan *verstek* sebagai dasar dalam peralihan hak atas tanah. Serta analisis dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk. Sehingga, untuk dapat memberikan solusi terhadap permasalahan tersebut, penulis perlu melakukan pengkajian dan penelitian secara mendalam mengenai UUPA serta peraturan pelengkap dibawahnya dan penggunaan prinsip-prinsip, asas-asas dan berbagai doktrin yang berlaku untuk dapat memberikan solusi yang maksimal.

Penelitian ini menggunakan penerapan sifat secara deskriptif, yang berupa pemaparan berbagai bentuk fenomena, baik yang alamiah atau buatan manusia. Terdapat beberapa jenis dari sifat penelitian ini yang diantaranya yaitu studi kasus, survei, studi prediksi, studi evaluasi, studi perbandingan dan studi korelasi.<sup>11</sup> Namun dalam penelitian ini, akan menggunakan jenis sifat penelitian deskriptif berupa studi kasus terhadap Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk. Peneliti melakukan studi kasus tersebut guna mengetahui dan memahami mengenai kedudukan hukum bagi para pihak terhadap penggunaan putusan *verstek* sebagai pedoman dalam peralihan hak kepemilikan tanah dan analisis yuridis pertimbangan

---

<sup>11</sup> “Penelitian Hukum Dikelompokkan Berdasar Sifat dan Fokus Kajian”, <https://idtesis.com/penelitian-hukum-dikelompokkan-berdasar-sifat-dan-fokus-kajian/>, diakses pada 23 November 2024.

hakim dalam menjatuhkan putusan nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk yang didasarkan pada UUPA dan aturan pelengkap dibawahnya.

### 1.6.2 Pendekatan

Penelitian ini mengadopsi 3 jenis pendekatan utama yakni pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Penggunaan ketiga jenis tersebut dalam penelitian ini karena hal tersebut dapat membantu peneliti untuk memberikan jawaban guna menyelesaikan isu hukum pada topik penelitian ini.

Pendekatan undang-undang dijalankan dengan cara menganalisis keseluruhan undang-undang dan regulasi yang memiliki keterkaitan dengan persoalan hukum yang dihadapi.<sup>12</sup> Maka akan digunakannya UUPA dan PP Pendaftaran Tanah sebagai pedoman hukum, serta peraturan lainnya yang dapat mendukung analisis peneliti. Analisis terhadap undang-undang dan regulasi hukum akan menggunakan interpretasi harfiah atau pemahaman akan kata-kata yang ada didalamnya.<sup>13</sup> Hal ini dilakukan agar undang-undang dan regulasi hukum yang berhubungan dengan persoalan hukum yang diangkat dapat dipahami maknanya dengan baik dan tidak bermakna ganda, sehingga dapat memberikan penjelasan yang baik mengenai kedudukan hukum terhadap penggunaan putusan *verstek* sebagai dasar dalam peralihan hak

---

<sup>12</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, Hlm. 93.

<sup>13</sup> *Ibid*, Hlm. 108.

kepemilikan tanah dan dapat memahami mengenai analisis pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk.

Penggunaan pendekatan kasus juga diperlukan dalam proses pengkajian penelitian ini, yang dilakukan dengan cara melakukan penelaahan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat dari pengadilan,<sup>14</sup> yaitu berupa putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk. Jenis ini memiliki peran penting terhadap pengkajian akan dasar pertimbangan yang dihasilkan oleh majelis hakim bagi putusan tersebut.

Pendekatan konseptual juga diterapkan dalam penelitian ini, dimana hal ini asalnya dari berbagai pandangan dan berbagai doktrin yang hidup dalam keilmuan hukum.<sup>15</sup> Sehingga penggunaan jenis pendekatan ini diupayakan agar peneliti dapat menemukan ide yang berupa asas-asas yang dapat digunakan guna menjawab dan menyelesaikan isu hukum yang diangkat dalam penelitian.

### **1.6.3 Bahan Hukum**

Penggunaan beberapa ragam dan sumber data dalam penelitian ini ditujukan untuk menjelaskan permasalahan dalam isu hukum yang diangkat, yaitu diantaranya :

#### **A. Bahan Hukum Primer**

---

<sup>14</sup> *Ibid*, Hlm. 94.

<sup>15</sup> *Ibid*, Hlm. 95.

Penerapan terhadap adanya penggunaan bahan hukum primer dalam penelitian ini karena sifatnya yang autoratif, artinya memiliki otoritas.<sup>16</sup> Hal ini juga berperan sebagai bahan hukum utama yang digunakan oleh peneliti guna dapat menjawab dan menyelesaikan isu hukum berhubungan dengan persoalan peralihan hak kepemilikan tanah menggunakan putusan *verstek* karena perjanjian jual beli dibawah tangan. Bagian ini mencakup berbagai peraturan undang-undang dan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap secara hukum sebagai bahan studi putusan, yaitu diantaranya:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. *Herzien Inlandsch Reglement*
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

---

<sup>16</sup> Djulaeka dan Devi Rahayu, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2020, Hlm. 36.

7. Peraturan Pemerintah Nomor 62 tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria
8. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk

## **B. Bahan Hukum Sekunder**

Penggunaan terhadap bahan hukum sekunder yang berupa suatu publikasi berhubungan dengan persoalan hukum yang diangkat juga diperlukan. Bahan ini bukan suatu dokumen yang berkarakter resmi dan difungsikan sebagai bahan pendukung dari penjelasan yang diperoleh dari bahan hukum primer.<sup>17</sup> Penggunaannya terhadap penelitian dengan menggunakan buku kepustakaan, artikel, jurnal hukum dan penelitian terdahulu tentang putusan *verstek*, peralihan hak kepemilikan tanah dan perjanjian jual beli. Serta melakukan wawancara dengan hakim yang memiliki kewenangan dalam memutus sengketa pada Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk.

## **C. Bahan Hukum Tersier**

Penggunaan bahan hukum tersier dalam pengkajian penelitian ini juga diperlukan karena berfungsi untuk melengkapi materi yang terkandung dalam bahan hukum primer dan sekunder, guna dapat melakukan identifikasi dan analisis fakta secara akurat. Bahan hukum jenis ini dapat berupa kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), penggunaan sosial media dan internet yang memiliki

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

hubungan dengan putusan *verstek*, peralihan hak kepemilikan tanah dan perjanjian perjualbelian.

#### **1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Peneliti mengumpulkan bahan hukum dengan menerapkan penggunaan studi kepustakaan. Hal ini guna dapat menjawab dan menyelesaikan rumusan masalah dalam topik penelitian yang diangkat, sehingga peneliti melakukan hal tersebut dengan cara membaca, memahami dan melakukan pengutipan terhadap sumber data yang didapatkan dan tentunya sesuai dengan persoalan hukum dalam penelitian.

##### **A. Bahan Hukum Primer**

###### **1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945**

Penelitian ini akan menggunakan *supreme law* atau hukum tertinggi di Negara Indonesia yaitu UUD NRI 1945. Menurut Hans Kelsen dan Jimly Asshiddiqie yang merupakan ahli hukum, menyatakan bahwa *supreme law* merupakan kaidah dasar dan hukum tertinggi didalam suatu negara karena pembentukan peraturan tersebut tidak didasarkan pada adanya norma yang lebih tinggi, melainkan hal tersebut telah ditetapkan lebih awal oleh masyarakat dan dijadikan dasar bagi norma-norma yang ada

dibawahnya karena mengandung berbagai asas hukum yang bersifat abstrak dan umum.<sup>18</sup>

Eksistensi UUD 1945 sangat diperlukan dalam penelitian ini karena didalamnya telah mengandung berbagai pengaturan dan asas mengenai jaminan hukum yang telah diberikan oleh pemerintah bagi perlindungan rakyat, serta misi untuk memajukan kesejahteraan umum yang didasarkan pada keadilan sosial, terutama dalam hal pengelolaan dan penggunaan tanah demi memberikan manfaat bagi masyarakat umum dan negara. Selain itu, peraturan ini juga digunakan sebagai dasar hukum bagi peraturan dan regulasi hukum yang digunakan oleh peneliti karena pengaturan dan asas yang bersifat abstrak didalamnya.

## 2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Persoalan dalam penelitian yang diangkat berhubungan erat dengan perjanjian yaitu perjanjian transaksi. Maka untuk memperkuat analisis tersebut maka diperlukan adanya penggunaan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (berikutnya disebut sebagai KUH Perdata) didalam penelitian ini, yang nantinya akan memberikan penjelasan mengenai pengertian perjanjian jual beli serta syarat sahnya perjanjian.

## 3. *Herzien Inlandsch Reglement*

---

<sup>18</sup> Valerie Augustine Budianto, "Makna UUD 1945 sebagai Supreme Law", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/makna-uud-1945-sebagai-isupreme-law-i-lt62386d81340e8/>, diakses pada 26 November 2024.

Penelitian ini menggunakan putusan sebagai studi kasusnya, yang dimana putusan tersebut diputus secara *verstek*. Sehingga untuk dapat memahami alur dan prosedur yang terjadi di pengadilan mulai dari awal hingga akhir, maka diperlukan adanya penggunaan *Herzien Inlandsch Reglement* agar menghasilkan penjelasan yang sesuai dan tepat.

#### 4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Penggunaan terhadap peraturan yang pembentukannya didasarkan pada hukum adat yang berkorelasi dengan tanah juga dibutuhkan, namun terdapat ketentuan yaitu tidak diperkenankan mengabaikan berbagai unsur yang terkandung dalam hukum agama, yaitu UUPA. Hal ini memiliki tujuan guna mencapai fungsi dari pemanfaatan bumi serta seluruh isinya, yang tentunya akan disesuaikan dengan memperhatikan kepentingan masyarakat guna dapat terjaminnya kepastian dalam hukum untuk seluruh rakyat Indonesia.<sup>19</sup>

Keterkaitan penggunaan UUPA dengan isu hukum dalam penelitian ini yaitu akan digunakan untuk mengatur mengenai kepemilikan tanah, terutama berupa peralihan haknya karena transaksi dibawah tangan yang telah dilakukannya.

---

<sup>19</sup> Muhammad Hasbi Ashshiddiqi, *et.al.*, “Dinamika Keabsahan Perkawinan Beda Agama dalam Perspektif Hukum Perdata di Indonesia”, *Proceeding of Conference on Law and Social Studies*, 2023, Hlm. 9.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PP Pendaftaran Tanah

Peraturan ini merupakan *delegated regulation* atau peraturan yang didelegasikan dari UUPA kepada pemerintah sebagai sarana dalam memastikan terlaksananya dengan baik jaminan hukum dalam pemindahan hak kepemilikan tanah, sesuai dengan persoalan hukum yang diteliti.

6. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk

Penggunaan studi kasus berupa putusan yang telah memiliki kekuatan tetap secara hukum yaitu Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk juga diperlukan dalam pengkajian yang akan dilakukan, guna mengetahui terkait kesesuaian antara hukum yang mengatur dengan fakta di lapangan yang terjadi.

### **B. Bahan Hukum Sekunder**

Penggunaan bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa suatu publikasi yang berhubungan dengan hukum, dimana hal tersebut bukan suatu dokumen yang berkarakter resmi dan berfungsi sebagai bahan pendukung dari bahan hukum primer.<sup>20</sup>

Adapun bentuk dari penggunaan bahan hukum ini yaitu:

1. Buku kepustakaan mengenai peralihan hak kepemilikan tanah, perjanjian jual beli, putusan *verstek* oleh hakim dan tentang asas-asas yang berhubungan dengan penelitian.

---

<sup>20</sup> *Ibid.*

2. Artikel dan jurnal hukum yang memiliki hubungan dengan pemindahan hak kepemilikan tanah, transaksi, putusan *verstek* oleh hakim dan tentang asas-asas yang berkaitan dengan penelitian.
3. Penelitian terdahulu atau skripsi yang memiliki hubungan dengan peralihan hak kepemilikan tanah, perjanjian jual beli, putusan *verstek* oleh hakim dan tentang asas-asas yang berkaitan dengan penelitian.
4. Hasil wawancara yang dilakukan dengan hakim yang telah memutus Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk.

### **C. Bahan Hukum Tersier**

Penggunaan bahan hukum tersier dalam penelitian ini berupa kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia, penggunaan sosial media dan internet yang berkaitan dengan peralihan hak kepemilikan tanah, perjanjian jual beli, putusan *verstek* oleh hakim dan asas-asas dalam hukum yang berkaitan dengan penelitian.

#### **1.6.5 Analisis Bahan Hukum**

Terdapat 3 bahan hukum yang telah dikumpulkan pada studi ini kemudian akan dianalisis secara deskriptif dan rinci. Guna dapat menyelesaikan permasalahan yang tercantum dalam rumusan masalah pertama dalam penelitian ini, maka peneliti akan melakukan analisis dengan berfokus pada penggunaan undang-undang dan peraturan

pelengkap dibawahnya, serta putusan pengadilan yang telah inkrah yaitu Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk.

Hal ini dilakukan agar dapat diketahui secara jelas mengenai kedudukan hukum bagi para pihak terhadap penggunaan putusan *verstek* sebagai dasar dalam peralihan hak kepemilikan tanah. Selain itu, peneliti juga akan melakukan analisis terhadap pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk. Lalu untuk mendukung gagasan dalam penyelesaian masalah ini, maka penulis akan menggunakan bahan hukum sekunder dan tersier untuk menunjang analisis yang telah dijalankan, yaitu melalui buku kepustakaan, artikel, jurnal dan penelitian terdahulu mengenai peralihan hak kepemilikan tanah, perjanjian jual beli, putusan *verstek* oleh hakim dan beragam asas dalam keilmuan hukum yang berhubungan dengan penelitian.<sup>21</sup>

#### **1.6.6 Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini akan ditulis dengan penggunaan terhadap sistematika yang akan dikategorikan menjadi 4 bab dan didalamnya akan termuat dari beberapa subbab. Penerapan ini agar pembaca dapat memahami sistematika yang akan dijelaskan secara runtut dan jelas dalam skripsi yang berjudul “**Kedudukan Hukum Penggunaan Putusan *Verstek* dalam Peralihan Hak atas Tanah Jual Beli Dibawah**

---

<sup>21</sup> Anajeng Esri Edhi Mahanani et al, “Kausalitas Kesadaran dan Budaya Hukum dalam Membentuk Kepatuhan Hukum Kebijakan Penanggulangan Covid-19”, Widya Pranata Hukum, Vol. 3, No. 2, 2021, Hlm. 72.

**Tangan (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk)**". Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini akan disajikan sebagai berikut.

Bab pertama, berisi mengenai pendahuluan, yang didalamnya memuat latar belakang mengenai isu hukum dan fakta hukum yang terjadi sehingga peneliti mengangkat permasalahan hukum ini ke dalam penelitian. Pada bagian ini juga telah dijelaskan bahwa peneliti mengangkat dua rumusan masalah dan tujuan melakukan penelitian, sehingga dapat dipahami terkait adanya manfaat yang diberikan secara teoritis dan praktis sebagaimana yang telah diuraikan. Lalu pada bagian ini juga telah dicantumkan mengenai keaslian penelitian dengan melakukan perbandingan dengan penelitian terdahulu yang tersusun atas skripsi dan artikel yang berhubungan dengan isu hukum yang dibahas. Pada bab ini juga menjelaskan terkait penggunaan metode penelitian yang terdiri meliputi jenis, sifat, pendekatan dan bahan hukum. Serta penjelasan terkait prosedur dalam pengumpulan, serta penelaahan terhadapnya.

Bab kedua, bagian ini berisi mengenai penjelasan secara rinci dan deskriptif untuk menyelesaikan rumusan masalah pertama dalam pengkajian yang dilakukan yaitu mengenai kedudukan hukum bagi para pihak terhadap penggunaan putusan *verstek* sebagai dasar dalam peralihan hak atas tanah. Pada bagian ini terdiri dari dua subbab, yaitu subbab pertama berisi mengenai penyelesaian perkara yang menggunakan putusan *verstek* dan subbab kedua berisi mengenai

kedudukan hukum para pihak terhadap penggunaan putusan *verstek* sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Penjelasan ini akan didasarkan pada penggunaan UUPA dan peraturan pemerintah yang memiliki hubungan dengan persoalan hukum yang dibahas. Penelaahannya juga akan dihubungkan dengan berbagai asas-asas hukum, doktrin dan prinsip hukum guna menunjang penyelesaian permasalahan tersebut.

Bab ketiga, bagian ini berisi mengenai analisis guna menyelesaikan rumusan masalah kedua yaitu mengenai analisis dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk. Analisis ini akan didasarkan pada penggunaan Putusan nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk, serta penggunaan UUPA dan peraturan pelengkap dibawahnya.

Bab keempat, bagian ini berisi mengenai penutup yang didalamnya memuat kesimpulan atas pembahasan yang dilakukan dalam penelitian ini, serta saran yang akan diberikan peneliti terhadap isu hukum yang terjadi. Hal ini memiliki tujuan agar pelaksanaan penelitian yang dilakukan dapat memberikan banyak manfaat, terutama mengenai isu hukum yang berkaitan dengan tanah di Indonesia serta guna menyelesaikan pokok permasalahan dalam kajian ini.

## **1.7 Tinjauan Pustaka**

### **1.7.1 Tinjauan Umum tentang Hak Milik**

#### **1. Pengertian Hak Milik**

Hak milik ialah bagian dari hak asasi yang dimiliki oleh manusia<sup>22</sup> dan merupakan suatu hak dasar yang telah dijamin secara eksplisit pada konstitusi Negara Indonesia yaitu tepatnya pada Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945. Adapun ketentuan yang tercantum dalam pasal tersebut menyatakan bahwa setiap individu memiliki hak yang mutlak terhadap pribadinya dan tidak boleh adanya tindakan sewenang-wenang untuk mengambil hak tersebut.

## 2. Pengertian Hak Milik atas Tanah

Substansi yang tercantum dalam UUPA telah menguraikan dengan jelas mengenai pengertian hak kepemilikan tanah. Pasal 20 ayat (1) aturan tersebut memberi penjelasan secara eksplisit yakni hak milik ialah hak yang dapat diwariskan, paling kuat dan sempurna guna membuktikan bahwa tanah tersebut dimiliki oleh seseorang. Sehingga setiap individu yang menguasai hak milik pada tanah tersebut, dapat diwariskan kepada anak cucunya.<sup>23</sup> Namun, mengacu pada Pasal 6 UUPA yang menegaskan apabila keseluruhan hak kepemilikan tanah mempunyai fungsi dalam bidang sosial. Hal ini mengakibatkan, meskipun hak milik memiliki sifat paling kuat dan sempurna secara penuh, namun hal tersebut tidak menjadikan hak tersebut menjadi bersifat mutlak dan tidak dapat dilakukan penggugatan.

---

<sup>22</sup> Alvia Dwiangga Wijaya dan Teddy Prima Anggriawan, "Perlindungan Hukum Terhadap Data Pribadi Dalam Penggunaan Aplikasi di Smartphone", *Journal Inico Legis*, Vol. 3, No. 1, 2022, Hlm. 64-65.

<sup>23</sup> Klaudius Ilkam Hulu dan Dalinama Telaumbanua, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua", *Jurnal Panah Keadilan*, Vol. 1, No. 2, 2022, Hlm. 54.

### 3. Subyek Hak Milik atas Tanah

Penjelasan substansi secara eksplisit dalam Pasal 21 UUPA yakni mengenai subyek hukum yang punya hak untuk menguasai tanah di Negara Indonesia dengan hak milik, yaitu warga negara asli Indonesia, badan hukum yang ditetapkan oleh instansi pemerintah guna dapat mempunyai hak milik dan yang telah memenuhi persyaratan yang berlaku. Serta warga negara yang asalnya dari luar negeri dan bertinggal di Indonesia, yang mendapat perolehan hak tersebut akibat pewarisan tanpa amanah atau adanya percampuran dalam harta karena melakukan perkawinan dengan WNI.<sup>24</sup>

### 4. Macam-Macam Hak Milik atas Tanah

Berdasarkan pada ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, maka dipahami bahwa terdapat 3 macam hak pada tanah yaitu diantaranya:

1. Hak yang sifatnya tetap, ialah pernyataan bahwa suatu hak akan berlaku sepanjang UUPA masih diberlakukan dan tidak ada pencabutan peraturan oleh undang-undang lain. Adapun kategori yang ada yakni hak kepemilikan, hak untuk keperluan usaha, hak untuk keperluan bangunan, hak penggunaan, hak persewaan guna bangunan, hak pembukaan pada tanah dan hak pemungutan pada hasil hutan.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Bambang Sudiarto, "Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA", *Al-Qisth Law Review*, Vol. 5, No. 1, 2021, Hlm. 12.

<sup>25</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, Hlm. 51.

2. Hak yang akan ditetapkan dengan undang-undang, merupakan adanya kemunculan hak dan kemudian akan diberikan penetapan oleh undang-undang. Terkait hak ini masih belum ada macam-macam haknya.<sup>26</sup>
3. Hak yang hanya sementara, ialah hak yang memiliki sifat sementara dan akan dilakukan penghapusan akibat muatan didalamnya terdapat banyak hal yang bertentangan dengan prinsip UUPA seperti pemerasan dan mengandung feodal.<sup>27</sup>

### **1.7.2 Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Milik atas Tanah**

Kepemilikan hak yang dimiliki oleh seseorang terhadap tanah dapat berpindah dari individu satu kepada individu lain, hal ini sebagaimana pengertian dari pemindahan hak kepemilikan tanah.<sup>28</sup> Mengacu pada Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, terdapat berbagai bentuk mengenai peralihan hak kepemilikan tanah, yang pada pokoknya hak tersebut dapat terjadi melalui proses yang melibatkan beberapa bentuk kegiatan, yang diantaranya transaksi, penukaran, pemberian, perolehan perusahaan dan perbuatan hukum yang lain, kecuali lelang. Pelaksanaan proses tersebut tentunya harus dilakukan dengan mengikuti dan mematuhi prosedur hukum yang berlaku.

### **1.7.3 Tinjauan Umum tentang Tanah**

#### **1. Pengertian Tanah**

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> 'Peralihan Hak Atas Tanah dalam Hukum Properti Indonesia', <https://siplawfirm.id/hak-atas-tanah/?lang=id>, diakses pada 16 Desember 2024.

Tanah ialah komponen dari permukaan bumi yang memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia karena secara kodrat bahwa antara manusia dan tanah akan memiliki hubungan selamanya. Hal ini dikarenakan sebelum manusia dilahirkan di dunia, mereka telah memiliki ketergantungan hidup pada tanah.<sup>29</sup> Menurut KBBI, tanah memiliki beberapa pengertian yaitu bagian dari permukaan bumi yang terletak pada lapisan bumi paling atas, kondisi bumi pada suatu tempat, adanya pemberian batas pada permukaan bumi dan bumi berperan sebagai bahan sesuatu.

Pengertian mengenai tanah juga diatur dalam regulasi hukum negara Indonesia yaitu pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menegaskan secara eksplisit terkait pengertian tanah yang merupakan permukaan bumi. Lalu Pasal 4 ayat (2) aturan tersebut juga telah memberikan pengertian yang lebih luas mengenai tanah, yang dimana pengertian tanah tidak sebatas permukaan bumi, melainkan juga mencakup tubuh bumi, air dan ruang yang berada di atasnya.

Sehingga sesuai dengan pengertian yang dijelaskan di atas, maka dapat dipahami bahwa definisi tanah secara yuridis merupakan permukaan bumi dan penjelasan mengenai hak pada tanah yaitu merupakan suatu hak-hak tertentu atas permukaan bumi yang

---

<sup>29</sup> Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Cetakan Pertama, PT Refika Aditama, Bandung, 2016, Hal. 1.

memiliki pembatasan di atasnya, serta memiliki dua dimensi dalam ukuran panjang dan lebar.<sup>30</sup>

## 2. Pengertian Hukum Tanah

Hukum tanah merupakan semua ketentuan dan pengaturan dalam hukum, baik yang ditulis ataupun tidak ditulis, dimana didalamnya memiliki kesamaan objek dalam pengaturannya yaitu berupa penguasaan hak terhadap tanah sebagai lembaga hukum dan wujud dari suatu keterkaitan yang nyata, baik bersifat umum atau privat serta memiliki susunan yang sistematis, sehingga hal ini membentuk suatu kesatuan yang berupa status sistem. Adapun ketentuan yang mengatur hukum tanah secara tertulis telah diatur didalam UUPA serta peraturan pelaksanaannya, sedangkan aturan hukum mengenai tanah yang tidak ditulis diatur didalam hukum adat yang berfokus pada tanah.<sup>31</sup>

## 3. Tujuan Hukum Tanah

Hukum tanah memiliki tujuan yang selaras dengan UUD NRI 1945 yang merupakan dasar pembentukan hukum tanah itu sendiri, yang dimana hal tersebut terletak di alinea keempat pada bagian pembukaan yang dengan tegas secara eksplisit bahwa pembentukan terhadap pemerintah negara bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap seluruh bangsa dan keturunan darah Indonesia,

---

<sup>30</sup> *Ibid*, Hal. 29.

<sup>31</sup> H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 12-13.

serta guna dapat memberikan kemajuan terhadap kesejahteraan orang banyak, mencerdaskan setiap generasi bangsa dan ikut melakukan pelaksanaan pada ketertiban dunia yang berpedoman kemerdekaan di bidang sosial.

Sehingga atas dasar pembentukannya tersebut, maka didalam UUPA telah dirumuskan tujuan pokok dari pembentukan peraturan tersebut yang telah tercantum dalam bagian penjelasan umum yaitu sebagai dasar dalam hukum nasional yang dapat memberi pengaturan terkait penyusunan hukum agrarian, kesederhanaan dan kesatuan dalam hukum agrarian, serta menjadi dasar dalam memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat. Sehingga kehadiran peraturan tersebut berupaya untuk mewujudkan kemakmuran dalam hidup bangsa, kebahagiaan dan keadilan yang diperuntukkan bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>32</sup>

#### 4. Asas-Asas Hukum Tanah Nasional

Didalam UUPA juga mengatur mengenai asas-asas yang berkaitan secara langsung dengan hukum tanah, yang diantaranya yaitu:

##### A. Asas Kenasionalan

Asas ini tercermin dari bunyi Pasal 1 ayat (1), (2), dan (3) UUPA, yang dengan tegas memberikan pernyataan secara eksplisit bahwa bumi dan segala hal yang termuat

---

<sup>32</sup> *Ibid*, Hal. 19.

didalamnya ialah karunia bangsa Indonesia yang merupakan bentuk pemberian dari Tuhan yang Maha Esa dan mempunyai hubungan yang saling berkorelasi dengan manusia, yang memiliki sifat abadi dan diperuntukkan bagi kemakmuran, kebahagiaan dan kesejahteraan nasional.

#### B. Asas Kekuasaan Negara

Penerapannya tercermin dari Pasal 2 ayat (1) UUPA dan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, dimana pada ketentuan tersebut menjelaskan bahwa bumi dan semua komponen yang termuat didalamnya berada pada penguasaan negara, yang berperan sebagai komunitas pengelola kekuasaan dari para rakyat. Maka dari itu, berdasarkan pada Pasal 2 ayat (2) UUPA, Negara Indonesia memiliki beberapa kewenangan atas hak penguasaan tersebut, yaitu diantaranya :

1. Memberikan pengaturan dan melakukan penyelenggaraan guna menjaga persediaan dan memelihara bumi.
2. Memberikan penentuan dan pengaturan secara bijak terkait korelasi antara hukum yang terjadi pada individu dengan bumi dan segala komponennya.
3. Memberikan penentuan dan pengaturan terhadap korelasi secara hukum antara individu dan perbuatan

yang dilakukan pada bumi dan seluruh bagian yang berhubungan dengan hal tersebut.

#### C. Asas Pengakuan terhadap Hak Ulayat

Penerapannya tercermin dalam Pasal 3 UUPA yang memberikan penegasan bahwa pelaksanaan terkait keseluruhan hak pada ulayat dan hak lainnya yang serumpun masih tetap dilaksanakan dan dapat menundukkan peraturan ini, sepanjang hal tersebut masih ada pada kenyataannya dan tidak bertentangan pada ketentuan yang termuat dalam peraturan ini, serta undang-undang dan peraturan lain yang memiliki posisi lebih utama secara hukum.

#### D. Asas Semua Hak Atas Tanah Memiliki Fungsi Sosial

Ketentuan ini tercermin dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan jika seluruh hak pada tanah memiliki fungsi dalam bidang sosial. Sehingga meskipun suatu penguasaan tanah telah dimiliki oleh seseorang secara yuridis, namun setiap orang tersebut tidak dapat menggunakan tanah tersebut dengan penuh kesewenangan demi kepentingan pribadinya, dimana hal tersebut berpotensi memunculkan banyak kerugian bagi orang di sekitarnya . Hal ini karena sejatinya, semua hak

atas tanah harus diperuntukkan dan bermanfaat bagi orang banyak.

#### E. Asas Kebangsaan

Asas ini tercermin dari eksistensi Pasal 9 jo Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa hak kepemilikan tanah hanya dapat dikuasai oleh mereka yang merupakan WNI asli. Sedangkan bagi warga negara asing hanya punya hak pakai sebagaimana ketentuan dalam Pasal 42 peraturan ini. Hal ini juga berlaku bagi setiap badan hukum, yaitu hanya badan hukum yang telah ditunjuk pemerintah yang dapat mempunyai hak milik tanah.<sup>33</sup>

#### F. Asas Persamaan Hak

Asas ini tercermin dari eksistensi Pasal 9 ayat (2) UUPA yang menjelaskan bahwa hal penguasaan hak atas tanah tidak membedakan antara pria dan wanita. Sehingga baik pria ataupun wanita memiliki hak yang sama dan tidak terdapat perbedaan untuk mendapatkan serta memanfaatkan hak tersebut.

#### G. Asas Perlindungan Bagi Golongan Warga Negara yang Lemah

---

<sup>33</sup> *Ibid*, Hlm. 21.

Asas ini tercermin pada eksistensi Pasal 11 ayat (1) dan (3) jo Pasal 13 UUPA yang memberikan penegasan bahwa korelasi secara hukum yang dimiliki antara perseorangan atau badan hukum dengan bumi serta segala sesuatu yang berhubungan didalamnya harus memiliki pembatasan yang pasti. Hal ini ditujukan guna menerapkan adanya pemberian perlindungan hukum bagi warga negara yang mempunyai kedudukan lemah. Serta pada Pasal 13 UUPA juga dijelaskan bahwa setiap usaha yang dilakukan dengan cara monopoli hanya dapat dilaksanakan oleh pemerintah dengan didasarkan pada undang-undang.

#### H. Asas bahwa Tanah Pertanian harus Dikerjakan dan Dikelola oleh Pemiliknya Sendiri

Asas ini tercermin pada eksistensi Pasal 13 jo Pasal 17 UUPA yang menjelaskan bahwa terdapat jangka waktu minimal dan maksimal dari penguasaan hak terhadap tanah yang penggunaannya sebagai lahan pertanian.

#### I. Asas Perencanaan

Asas ini tercermin pada eksistensi Pasal 14 UUPA yang menegaskan jika bumi dan segala sesuatu didalamnya diperuntukkan, digunakan serta digunakan demi kepentingan hidup rakyat dan negara sehingga harus

dibentuk susunan perencanaan yang disesuaikan dengan pencapaian tujuan yang ingin diraih.

#### **1.7.4 Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Pengertian perjanjian jika mengacu pada KBBI ialah suatu persetujuan, baik tertulis ataupun lisan yang dimana hal tersebut dibentuk oleh 2 pihak atau lebih dan mereka telah memutuskan untuk saling sepakat dalam menaati berbagai hal yang tersebut didalam perjanjian itu. Hal ini juga diatur didalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang dengan tegas memberikan penjelasan jika persetujuan ialah suatu perbuatan yang diman 1 orang atau lebih telah sepakat untuk mengikatkan dirinya dengan 1 orang lain atau lebih.

##### **2. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Pengertian mengenai perjanjian transaksi telah memiliki eksistensi dalam Pasal 1457 KUH Perdata, dimana ketentuan tersebut memberikan penjelasan jika transaksi merupakan suatu bentuk persetujuan yaitu terdapat beberapa pihak yang saling sepakat untuk mengikatkan diri mereka dan sepakat bahwa pihak satu menyerahkan barang dan pihak lain melakukan pembayaran sesuai nilai yang disepakati.

Berdasarkan pada Pasal 1458 KUH Perdata, suatu transaksi akan dianggap telah terlaksana jika didalamnya telah ada suatu kesepakatan terkait suatu barang tertentu dan nilai mata uang atas

barang tersebut, meskipun barangnya belum diberikan dan harga dari barang tersebut belum dibayarkan.

### 3. Syarat Sah Perjanjian

Agar perjanjian dapat diakui sah dalam hukum, maka terdapat persyaratan yang harus dilaksanakan sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang diantaranya :

1. Kesepakatan para pihak, merupakan bentuk kesepakatan bagi para pihak yang telah mengikatkan dirinya, yang dimana didalamnya telah terdapat penyesuaian mengenai kehendak masing-masing pihak. Syarat ini harus dilaksanakan dengan sukarela, yaitu tidak terdapat unsur kekhilafan, paksaan dan penipuan.
2. Kecakapan dalam pembuatan perjanjian, ialah syarat yang harus dicapai oleh setiap orang, yaitu bahwa mereka telah cakap dalam membuat perikatan.
3. Suatu hal tertentu, merupakan syarat yang menegaskan dalam melaksanakan perjanjian hanya dapat dilakukan pada barang yang dapat diperdagangkan.
4. Sebab yang halal, hal ini berhubungan dengan tujuan yang ingin tercapai dalam perjanjian ini, yaitu bahwa substansi yang terdapat dalam perjanjian harus selaras dengan ketentuan undang-undang, kesusilaan serta ketertiban yang berlaku secara umum.

Berdasarkan pada penjelasan mengenai syarat-syarat sah dalam perjanjian diatas, maka dapat dipahami bahwa syarat tersebut dibedakan menjadi 2 (dua) jenis. Pertama, syarat subjektif yang memuat kesepakatan dan kecakapan para pihak. Kedua, syarat objektif yang memuat suatu pokok persoalan dan sebab tertentu. Jika persyaratan subjektif tidak tercapai maka akan menimbulkan akibat berupa perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan jika persyaratan objektif tidak dapat tercapai oleh para pihak maka perjanjian akan batal demi hukum.

#### 4. Asas-Asas Perjanjian

Terdapat 5 asas perjanjian yang memiliki eksistensi dalam KUH Perdata, yaitu diantaranya:

- A. Asas kebebasan berkontrak, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yaitu seluruh perjanjian yang pembuatannya selaras dengan undang-undang, maka dapat diberlakukan sebagai undang-undang juga bagi para pihak yang menerbitkannya. Lalu hal tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali atas persetujuan kedua pihak. Pelaksanaan perjanjian ini juga harus dengan itikad yang baik.
- B. Asas konsensualisme, ialah asas yang memuat makna jika perjanjian yang dilakukan oleh para pihak harus memuat

sikap saling sepakat terhadap pokok-pokok perjanjian.<sup>34</sup> Hal ini tercermin dari eksistensi Pasal 1320 KUH Perdata berkaitan dengan empat syarat sah yang harus terpenuhi, yaitu kesepakatan yang disetujui para pihak, telah cakap melakukan perjanjian, pokok hal tertentu, suatu hal yang selaras dengan hukum.

C. Asas *Pacta sunt servanda*, apabila dilakukan penerjemahan dari Bahasa latin mempunyai pengertian berupa suatu janji yang penepatannya harus dilaksanakan. Asas ini mempunyai hubungan yang erat dengan perjanjian yang telah dilakukan oleh para pihak, dimana asas ini mencakup makna bahwa perjanjian ialah undang-undang bagi para pembuatnya, sehingga bentuk ingkar terhadap perjanjian tersebut merupakan wanprestasi. Eksistensi asas ini tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang memberikan penegasan bahwa persetujuan yang pembuatannya diselaraskan dengan undang-undang, maka akan diberlakukan juga selayaknya undang-undang bagi para pembuatnya dan tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dan penerapannya harus dengan itikad baik.

---

<sup>34</sup> '5 Asas-Asas Hukum Perdata terkait Perjanjian', <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-asas-hukum-perdata-lt62826cf84ccbf/>, diakses pada 20 Desember 2024.

D. Asas itikad baik, ialah asas yang memiliki makna bahwa pelaksanaan ketentuan dalam perjanjian harus dilakukan dengan maksud yang baik.<sup>35</sup> eksistensi asas ini dapat disimak pada Pasal 1338 KUH Perdata, yang mengatur terkait keharusan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.

E. Asas kepribadian, ialah asas yang bermakna jika seseorang akan membuat dan menjalankan suatu perjanjian karena terdapat urusan penting menyangkut pribadinya.<sup>36</sup> Adapun mengenai eksistensinya terletak pada Pasal 1315 KUH Perdata yang menegaskan bahwa seseorang tidak dapat menciptakan suatu perjanjian, kecuali hal tersebut diperuntukkan bagi dirinya sendiri.

### **1.7.5 Tinjauan Umum tentang Putusan *Verstek***

#### **1. Pengertian Putusan *Verstek***

Putusan *verstek* ialah putusan yang menyatakan bahwa tergugat tidak menghadiri persidangan atau tidak mengirimkan perwakilannya ke pengadilan, padahal mereka telah dipanggil secara sah. Tujuan pemanggilan tersebut agar tergugat dapat patuh dalam melaksanakan

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> *Ibid.*

permintaan serta perintah yang berasal dari majelis hakim ataupun pengadilan untuk mengikuti persidangan.<sup>37</sup>

## 2. Pengertian *Verzet*

*Verzet* ialah suatu upaya dalam hukum yang dapat diajukan oleh pihak tergugat sebagai bentuk perlawanan terhadap putusan *verstek*. Eksistensinya tercantum dalam Pasal 125 ayat (3) dan Pasal 129 Herzien Inlandsch Reglement.

## 3. Prosedur Pengajuan *Verzet*

Berdasarkan pada Pasal 129 Herzien Inlandsch Reglement, telah dijelaskan mengenai prosedur untuk dapat melakukan pengajuan *verzet*, yaitu :

1. Apabila putusan pengadilan telah diinformasikan secara langsung yang tertuju pada pihak tergugat, maka tempo pengajuan *verzet* tersebut adalah 14 hari setelah penginformasian.
2. Jika putusan tersebut tidak diinformasikan kepada tergugat, maka tempo waktu yang diberikan kepada tergugat untuk mengajukan *verzet* yaitu 8 hari sejak pemberitahuan teguran

---

<sup>37</sup> Annisa, "Pengertian Putusan *Verstek*, Syarat dan Bentuknya", <https://fahum.umsu.ac.id/pengertian-putusan-verstek-syarat-dan-bentuknya/>, diakses pada 20 Desember 2024.

oleh Ketua Pengadilan Negeri. Eksistensi aturan tersebut tercantum dalam Pasal 196 Herzien Inlandsch Reglement.

3. Jika setelah pemberitahuan surat teguran tersebut tergugat tidak hadir dengan patut, maka berdasarkan Pasal 197 Herzien Inlandsch Reglement, maka tempo waktu pengajuan verzet yaitu 8 (Delapan) hari setelah adanya surat perintah dari Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan sita terhadap barang-barang yang dimiliki oleh tergugat.

#### 4. Dasar Hukum Putusan *Verstek*

Putusan *verstek* didasarkan pada eksistensi Pasal 125 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement, yang menegaskan apabila tergugat tidak menghadiri persidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan dengan cara yang sah, serta tidak memberikan kuasa kepada orang lain untuk hadir mewakilinya, maka gugatan yang diajukan penggugat akan diterima sebagai putusan tanpa hadirnya tergugat atau *verstek*. Hal ini dikecualikan jika substansi dalam gugatan melanggar hak atau tidak memiliki alasan yang kuat.

#### 5. Syarat Terkabulnya Putusan *Verstek*

Mengacu pada Pasal 125 ayat (1) HIR, dapat dipahami bahwa terdapat syarat-syarat untuk dijatuhkannya putusan *verstek* kepada penggugat, yaitu diantaranya:

- a. Tergugat tidak datang pada saat persidangan dan tidak mengirim jawaban

- b. Tergugat tidak mengirimkan seseorang untuk mewakilinya dan juga tidak mengirim jawaban
- c. Tergugat telah dilakukan pemanggilan dengan cara yang sah dan patut
- d. Gugatan memiliki alasan dan dasar hukum yang kuat.

Persyaratan yang telah disebutkan diatas harus dilakukan pemeriksaan dengan seksama, sehingga apabila keseluruhan syarat diatas tercapai maka putusan *verstek* dapat dijatuhkan dengan dikabulkannya gugatan.<sup>38</sup>

#### 6. Bentuk Putusan *Verstek*

Terdapat 4 (empat) jenis putusan *verstek* yang dapat dijatuhkan oleh majelis hakim, yaitu diantaranya sebagai berikut<sup>39</sup> :

1. Pengabulan terhadap keseluruhan substansi pada gugatan yang telah diajukan oleh penggugat
2. Pengabulan terhadap sebagian gugatan penggugat, dimana hal tersebut didasarkan pada bukti yang mendukung.
3. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena pengadilan bergagasan bahwa bukti atau dasar hukum atas pengajuan gugatan tidak mencapai persyaratan hukum yang telah ditentukan.

---

<sup>38</sup> Maswandi, "Putusan *Verstek* dalam Hukum Acara Perdata", Jurnal Mercatoria, Vol. 10, 2017, Hlm. 161.

<sup>39</sup> *Ibid.*

4. Penolakan terhadap gugatan penggugat secara keseluruhan karena pengadilan memutuskan bahwa tidak ada dasar yang kuat secara hukum pada gugatan tersebut.