

DOI: <https://doi.org/10.31933/jselr.v1i1.541>

Diterima: 10/03/2022, Diperbaiki: 20/03/2022, Diterbitkan: 24/03/2022

PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG SERTIFIKAT KEPEMILIKANNYA BELUM DIBALIKNAMAKAN

Tuti Kelana Sembiring¹, Telaga Analin²¹ Fakultas Hukum, Universitas Ekasakti, Padang, IndonesiaEmail: tksembiring@gmail.com² Fakultas Hukum, Universitas Ekasakti, Padang, IndonesiaEmail: telagaanalin@gmail.com**Corresponding Author: Tuti Kelana Sembiring**

ABSTRACT

*Sale and Purchase is an agreement in which the binding party submits an object and the other party pays the agreed price, as regulated in Article 1457 of the Civil Code. Buying and selling transactions are often disputed in court. As in the case of disputes over the sale of land rights whose certificates of ownership have not been improved, the names of objects in this study. This research is descriptive, with a normative juridical approach with the support of an empirical juridical approach. The data used are secondary data as main data and primary data as supporting data collected through library research and field studies with interview techniques. Results Based on research and discussion that the settlement of disputes over the sale of land rights for land whose ownership has not been renamed is carried out through a court session. The plaintiff filed a lawsuit against the defendant (the seller) and the co-defendant (Office of ATR/BPN Padang City) for the land he had purchased, but the whereabouts of the defendant had not been changed. The plaintiff's claim was granted by the judge. Furthermore, the judge participated in the Defendant's ATR/BPN Office to transfer the name of the Certificate of Ownership to Land with No. 2475/Kelurahan Kuranji which is still registered in the name of the Seller (the Defendant) to the name of the Plaintiff without seeking approval from the defendant because of the *verstek* decision by the judge and also helping the defendant (Office of ATRBPN Padang City) to pay court fees.*

Keywords: *Dispute Resolution, Sale and Purchase, Land Rights, Certificates*

ABSTRAK

Jual Beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayarkan harga yang telah diperjanjikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Transaksi jual beli sering berujung sengketa di Pengadilan. Seperti halnya sengketa jual beli hak atas tanah yang sertifikat kepemilikannya belum dibaiknamakan yang menjadi objek dalam penelitian ini. Penelitian ini

bersifat deskriptif, dengan pendekatan yuridis normatif didukung pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan adalah data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data pendukung yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan studi lapangan dengan teknik wawancara. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bahwa penyelesaian sengketa jual beli tanah hak atas tanah yang sertifikat kepemilikannya belum dibaliknamakan dilakukan melalui sidang pengadilan. Penggugat mengajukan gugatan terhadap tergugat (penjual) dan turut tergugat (Kantor Kantor ATR/BPN Kota Padang) atas tanah yang sudah dibelinya, namun belum sempat dibaliknamakan pihak tergugat tidak diketahui keberadaannya. Gugatan penggugat dikabulkan oleh hakim. Selanjutnya hakim memerintahkan turut Tergugat Kantor ATR/BPN untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dengan No. 2475/Kelurahan Kuranji yang masih tercatat atas nama Penjual (Tergugat) ke nama Penggugat tanpa memintakan persetujuan dari tergugat karena diputus verstek oleh hakim serta menghukum turut tergugat (Kantor ATRBPN Kota Padang) untuk membayar biaya perkara.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa, Jual Beli, Hak Atas Tanah, Sertifikat

PENDAHULUAN

Hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang dalam UUPA disebut hak penguasaan atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh pemiliknya harus dibuktikan dengan bukti kepemilikannya yang biasanya disebut dengan sertipikat. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini berdasarkan Peraturan Pemerintah ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, dan pada Kabupaten atau Kotamadya ada Kantor Pertanahan yaitu unit kerja Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, menyatakan :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan -satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang -bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dengan melihat ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, pendaftaran hak atas tanah sangat penting, sebab tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertipikat. Yang dimaksud sertipikat di dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan: “Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak”

Sertipikat ini merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang tetap. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, terutama jika terjadi persengketaan terhadap tanah. Salah satu pelayanan yang diberikan Kantor Pertanahan Kota Padang kepada masyarakat dibidang pertanahan adalah pencatatan peralihan hak terus menerus berusaha memberikan informasi agar tahap-tahap pelaksanaan kegiatan baik yang menyangkut aspek teknis, administrasi dan yuridis dapat berjalan baik, lancar dan memuaskan.

Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya, dan kepemilikannya. Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan atas tanah dalam masyarakat Indonesia adalah sangat penting, karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah. Semakin majunya aktivitas ekonomi, meluasnya aktivitas itu yang umumnya berupa hubungan antara orang dengan orang, orang dengan badan hukum seperti jual beli, sewa menyewa, dan pewarisan. Hal yang berhubungan dengan kepemilikan dan penguasaan tanah yang diperoleh oleh melalui proses jual beli ini terjadi di Kota Padang. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum untuk memindahkan atau beralihnya hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah karena jual beli didasarkan pada perjanjian, oleh karena itu berlaku ketentuan dan syarat-syarat perjanjian pada umumnya. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata, menyatakan: "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayarkan harga yang telah diperjanjikan.

Di dalam kehidupan sehari-hari banyak sekali permasalahan yang muncul dalam hal tanah. Transaksi jual beli tanah terbilang cukup rumit jika dijalankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun dapat memberikan kepastian hukum yang kuat dikemudian hari. Seringkali dalam proses jual beli tanah terjadi sengketa. Jual beli harus diikuti oleh peralihan hak atas tanah secara yuridis. Dimana sertipikatnya harus juga dibalik nama kepada pembeli baru, apabila tidak dilakukan balik nama pada saat proses jual beli tersebut maka akan menimbulkan masalah dikemudian hari. Seperti yang terjadi terhadap perkara yang menjadi objek penelitian ini, dimana pada saat pembeli hendak melakukan proses peralihan balik nama di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kemen ATRBPN) Kota Padang penjual tersebut menghilang sampai tidak diketahui lagi keberadaannya. Setelah melakukan proses balik nama si pembeli tidak langsung melakukan proses balik nama. Terhitung selama 20 Tahun sipembeli baru akan melakukan balik nama sehingga timbulah permasalahan yaitu para pihak seperti pemilik sertipikat sebelumnya tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga terjadilah permasalahan untuk proses balik nama pada Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Padang. Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah penyelesaian sengketa penyelesaian sengketa jual beli hak atas tanah yang sertifikat kepemilikannya belum dibaliknamakan ?

METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yang didukung pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data pendukung. Data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan/studi dokumen dan data primer dikumpulkan melalui studi lapangan dengan teknik wawancara kepada pihak penggugat, Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Padang, dan Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Padang yang menangani perkara ini. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam jual beli tanah yang belum balik nama sertipikat hak milik atas tanah akan memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni memiliki banyak resiko yang berakibatkan lemah hukumnya kepemilikan atas tanah tersebut bahkan pembeli akan kehilangan hak atas tanah yang telah dibelinya serta tidak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya. Untuk bisa mendapatkan kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan tindakan hukum ini bersamaan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, wajib melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sebab itu pada hal jual beli tanah tak bisa terselesaikan sebegitu saja pada seluruh pihak terkait, agar transaksi jual beli terkait sah berdasarkan hukum jadi perlunya campur tangan pejabat berwenang guna terselesaikannya serta seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib menuruti aturan serta prosedur yang diatur ataupun teramanatkan oleh keberlakuan undang-undang.

Sehingga seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib terdaftar dengan telah bersertipikat maupun belum didaftarkan, berlandaskan ketentuan termaksud pada Pasal 19 UUPA, seperti yang sudah teratur pada Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang mana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Beralihnya hak atas tanah pada jual beli kepada tanah belum terdaftar membuat timbulnya akibat hukum yakni ruginya kepada sipihak pemegang hak atas tanah sebab tiadanya penjaminan kepastian hukum sama seperti kegunaan pendaftaran tanah yakni sebagai penjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dimana bisa menguasai selaku fisik, namun tak terbuktinya kepemilikan terkait selaku yuridis seperti tercantumkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lalu bagaimana dalam kasus yang menjadi bahan penelitian ini akibat hukum yang ditimbulkan dalam Putusan Nomor 148/Pdt.G/2020/PN.Pdg Terhadap perkara jual beli tanah yang belum balik nama sertipikat hak milik atas tanah. Apabila ditinjau dari Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur bagaimana tata cara pendaftaran tanah agar suatu saat tidak terjadinya suatu peristiwa yang akan merugikan pemilik hak sertipikat tersebut. Sedangkan dalam Putusan Nomor 148/Pdt.G/2020/PN.Pdg terjadi sebuah sengketa

terhadap hak yang terjadi dikarenakan pada saat proses jual beli tanah dengan sipemilik sertipikat pertama selesai tidak dengan segera dilangsungkan balik nama oleh sipembeli tanah tersebut.

Sengketa jual beli tanah hak milik yang sertifikat kepemilikannya belum dibaliknamakan berawal dari jual beli tanah kosong yang terletak di Jalan Jeruk Raya Nomor 14 Perumnas Belimbing, Kelurahan Kuranji, Kecamatan Kuranji, Kota Padang, dengan jual beli kontan/tunai yang dibayar pembeli pada saat penandatanganan “Surat Perjanjian Jual Beli”. Setelah Surat Perjanjian Jual Beli tersebut dibuat dan ditandatangani, sertipikat dan tanah objek perkara berada dibawah penguasaan pembeli sampai sekarang dan tidak pernah ada gangguan dan gugatan dari pihak manapun. Dan terhadap kewajiban seperti membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selalu pembeli laksanakan/bayarkan. Pada saat pembeli bermaksud untuk melakukan balik nama sertipikat ke atas nama yang dibelinya, salah satu persyaratan yang harus di penuhi pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Padang adalah harus ada persetujuan dan tandatangan penjual selaku pemilik awal. Hal ini tidak bisa dilakukan karena keberadaan penjual maupun ahli warisnya tidak diketahui lagi.

Untuk menyelesaikan masalah tersebut, maka salah satu upaya yang dapat dilakukan pembeli untuk membuat sertipikat kepemilikan tanah yang dibelinya adalah yang bersangkutan harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas I A Padang. Hal ini dilakukan karena proses balik nama atas sertipikat tersebut baru dapat dilakukan, terlebih dahulu harus ada putusan dari Pengadilan Negeri Padang yang menghukum dan memerintahkan pihak Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Padang agar melakukan proses balik nama tanah objek perkara ke nama Penggugat tanpa persetujuan atau tandatangan Tergugat. Oleh karena itu yang menjadi tergugat dalam perkara ini adalah penjual tanah atau pemilik asal tanah dan turut tergugat adalah Pengadilan Negeri Kelas I A Padang. Penyelesaian sengketa di pengadilan, dilakukan oleh hakim. Dalam menjatuhkan putusan, hakim harus selalu berusaha agar putusannya tersebut bermanfaat bagi yang berpekar dan masyarakat. Mengandung atau menjamin kepastian hukum dan yang paling penting adalah putusan tersebut harus memenuhi keadilan. Pengadilan Negeri Kota Padang juga selalu berusaha mewujudkan asas-asas tersebut dalam putusannya. Seperti dalam putusan dengan nomor perkara No. 148/Pdt.G/2020/PN Pdg. Dalam putusannya tersebut mengandung unsur jual beli tanah yang belum balik nama sertipikat hak milik atas tanah yang mana Hakim dalam memutus perkara ini dalam bentuk Putusan Verstek. Maksud putusan verstek adalah suatu sistem dalam hukum acara yaitu untuk mendorong para pihak menaati tata tertib beracara, sehingga proses pemeriksaan penyelesaian perkara terhindar dari anarki atau kewenangan. Adapun beberapa syarat tentang putusan verstek, di antaranya adalah: ¹

1. Tergugat telah di panggil dengan sah dan patuh.
2. Tergugat tidak hadir dalam sidang tanpa alasan yang sah.
3. Tergugat tidak mengajukan eksepsi kompetensi.

Dalam Perkara Nomor 148/Pdt.G/2020/PN.Pdg). Pada saat pembeli hendak melakukan proses peralihan balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang penjual tersebut

¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 383.

menghilang sampai tidak diketahui lagi keberadaannya, seperti yang terjadi kepada Ibu Artinis. N (Penggugat) yang telah membeli sebidang tanah seharga Rp. 26.775.000,- (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang terletak di Jalan Jeruk Raya Nomor 14 Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang dengan luas tanah 357 M² pada surat perjanjian jual beli tertanggal 13 Desember 2002 yang dibuat hadapan Notaris Yuyu Trisanti, S.H. Setelah melakukan proses balik nama sipembeli tidak langsung melakukan proses balik nama. Terhitung selama 20 Tahun sipembeli baru akan melakukan balik nama sehingga timbulah permasalahan yaitu para pihak seperti pemilik sertipikat sebelumnya tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga terjadilah permasalahan untuk proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang kemudian perkara tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Kota Padang.

Pengadilan negeri Kota Padang dalam pertimbangan hakim menyatakan perbuatan hukum jual beli dalam peralihan hak atas tanah merupakan penyerahan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli untuk selamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan, hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, istilah hak selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah hukum. Sebagaimana diketahui bahwa hak itu adalah sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Menurut Lili Rasjidi, “ bahwa suatu hak itu mengharuskan kepada orang yang terkena hak itu untuk melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan sesuatu”. Dapat diartikan peralihan hak sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang atau benda bergerak atau tidak bergerak. Perbuatan yang mengakibatkan dialihkan hak atau barang atau benda tersebut antara lain dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Dalam hal ini yang termasuk hak atas tanah tidak hanya meliputi jual beli tetapi dapat juga terjadi karena hibah tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah.

Hasil putusan hakim dalam perkara Nomor 148/Pdt.G/2020/PN.Pdg memberikan pertimbangan sebagai berikut:

1. Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula menyuruh wakilnya untuk hadir dipersidangan meskipun berdasarkan risalah Panggilan Sidang tanggal 12 Nopember 2020 dan tanggal 17 Desember 2020 telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sedangkan Turut tergugat hadir kuasanya berdasarkan surat kuasa No./SK-13.71.600.13/X/2020 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang No. 606/Pf.Pdt/XI/2020/PN.Pdg,
2. Karena tergugat sama sekali tidak pernah hadir dipersidangan sehingga pemeriksaan perkara ini dilakukan tanpa hadirnya pihak tergugat (secara verstek) sehingga dengan demikian juga pihak Tergugat tidak ada mengajukan jawabannya dalam perkara ini.
3. Di dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengadakan (jual beli) yang sudah Bersertipikat Hak Milik No.

2475/Kelurahan Kuranji, Surat Ukur tanggal 22 Maret 2002, Nomor 00286/2002, seluas 357 M² (meter persegi) berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal Padang, Tiga Belas Desember Tahun Dua Ribu Dua (13-12-2002) dengan cara uang kontan (tunai) sejumlah Rp. 26.775.000,- (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang penggugat bayarkan langsung kepada Tergugat pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal Padang, 13 Desember 2002 dan tanah objek perkara telah penggugat kuasai dan sampai sekarang gugatan ini diajukan tidak pernah ada gangguan dan gugatan dari pihak manapun. Dan untuk maksud akan dilakukan balik nama ke atas nama Pengugat selaku Pembeli, akan tetapi Pihak BPN Kota Padang (Turut Tergugat 1) tetapi harus ada persetujuan dan tandatangan tergugat selaku pemilik awal (penjual), sedangkan sampai gugatan ini diajukan Penggugat tidak dapat lagi menemui tergugat maupun ahli warisnya pada alamat tempat tinggalnya semula.

Akibat hukum dari putusan Nomor 148/Pdt.G/2020/PN.Pdg terhadap perkara jual beli tanah yang belum balik nama sertipikat hak milik atas tanah yaitu tergugat hilangnya kepemilikan hak terhadap sertipikat hak milik atas tanah dan selanjutnya sertipikat hak milik tersebut seutuhnya milik penggugat karena tidak hadir pada saat persidangan. Menyatakan sah secara hukum pembelian (Jual Beli) tanah yang bersertipikat Hak Milik No. 2475/Kelurahan Kuranji, Surat Ukur tanggal 22 Maret 2002, Nomor 00286/2002, seluas 357 M² (meter persegi) yang terletak di Jalan Jeruk Raya Nomor 14 Perumnas Belimbing, Kelurahan Kuranji, Kota Padang oleh Penggugat (Artinis. N) dengan Tergugat (Drs. Bagus Sutopo, B.ST) sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal Padang, Tiga Belas Desember Tahun Dua Ribu Dua (13-12-2002). Penggugat berhak untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 2475/Kelurahan Kuranji, Surat Ukur tanggal 22 Maret 2002, Nomor 00286/2002, seluas 357 M² (meter persegi) yang masih tercatat atas nama Penjual (Tergugat) ke atas (menjadi) nama Penggugat pada Kantor ATR/BPN Kota Padang (Turut Tergugat). Turut Tergugat (Kantor ATR/BPN) Kota Padang harus melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 2475/Kelurahan Kuranji, Surat Ukur tanggal 22 Maret 2002, Nomor 00286/2002, seluas 357 M² (meter persegi) yang masih tercatat atas nama Penjual (Tergugat) ke atas (menjadi) nama Penggugat berdasarkan Putusan ini tanpa lagi memintakan persetujuan dari Tergugat. Turut tergugat (Kantor ATR/BPN Kota Padang) untuk tunduk dan patuh pada putusan ini, serta membayar biaya perkara.

KESIMPULAN

Penyelesaian sengketa jual beli hak atas tanah yang sertifikat kepemilikannya belum dibaliknamakan dilakukan melalui gugatan ke pengadilan. Selama masa persidangan tergugat tidak hadir, maka hakim menjatuhkan putusan verstek. Dengan dijatuhkannya putusan verstek ini, maka kepemilikan hak atas tanah jatuh kepada pihak Penggugat dan hakim memerintahkan kepada pihak turut tergugat yaitu Kantor ATR/BPN Kota Padang untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 2475/Kelurahan Kuranji yang masih tercatat atas nama Penjual (Tergugat) ke nama Penggugat tanpa memintakan persetujuan dari tergugat serta menghukum

pihak turut tergugat Kantor Agraria dan Tata Ruang/BPN Kota Padang untuk membayar biaya perkara.

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Sugeng A.S dan Suyajadi, *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Mudakir Iskandar, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, Jakarta, 2019.
- Urip Susanto, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah