

Kedudukan pada Putusan *Verstek* sebagai Dasar untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Annisa Sintawati¹, M.Erham Amin², Rahmida Erliyani³

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Kalimantan Selatan
Jalan Bina Praja Barat Kompleks Perkantoran Pemerintah Provinsi, Palam, Kec. Cemp., Kota Banjar
Baru, Kalimantan Selatan 70732 E-mail: annissintawati@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas lambung mangkurat
Jl. Brigjen Hasan basri, Banjarmasin Email : erham.amin@ulm.ac.id

Fakultas Hukum Universitas lambung mangkurat
Jl. Brigjen Hasan basri, Banjarmasin Email : rahmidaerliyani@ulm.ac.id

Submitted : 03-02-2023 Reviewed: 15-03-2023 Accepted: 15-04-2023

Abstract: *The transfer of rights through private buying and selling resulted in the buyer being only able to physically control the land and legally control the land, where the buyer could not register the transfer of rights over the land. The seller then disappeared/changed his domicile and his whereabouts are unknown, so he never completed the land sale and purchase process before the PPAT. In order to protect their rights and interests, the buyer then sued the seller to the District Court for default/breaking the seller's promise to assist in the process of returning the name of the land certificate. Based on this lawsuit, a Verstek decision was born. The purpose of this research is to find out and understand and analyze the existence of a verstek decision that grants the plaintiff's claim in its relevance to the registration of the transfer of land rights referred to in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 where a plot of land that has been certified is sold-purchase without the Deed of Sale and Purchase of PPAT, also to find out and understand and analyze the juridical implications of registering the transfer of land rights based on a verstek decision. By using this type of normative legal research, this research is prescriptive in nature, namely answering legal issues by describing, studying, studying, and explaining precisely and analyzing applicable laws and regulations as well as from various opinions of legal experts, with the aim of getting answers to the problems that arise. lifted. The existence of a verstek decision that granted the plaintiff's claim in its relevance to the registration of the transfer of land rights referred to in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 can be the basis for the plaintiff/land buyer to be able to register the transfer of rights over his land/carry out the process of transferring the name certificate to the District/City Land Office without a Sales and Purchase Deed drawn up by the PPAT because a court decision that has permanent legal force (inkracht) has the same status and evidentiary power as an authentic deed.*

Keywords: *transfer of land rights; verstek; ; deed of sale & purchase*

Abstrak: *Peralihan hak melalui jual beli di bawah tangan mengakibatkan pembeli hanya dapat menguasai tanah secara fisik dan tidak dapat menguasai tanah secara yuridis, dimana pembeli tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya tersebut. Penjual kemudian menghilang/pindah domisili serta tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak pernah menyelesaikan proses jual beli tanah di hadapan PPAT. Demi melindungi hak dan kepentingannya, Pembeli kemudian menggugat penjual ke Pengadilan Negeri atas wanprestasi/ingkar janji penjual dalam membantu proses balik nama sertifikat tanah. Atas gugatan tersebut lahirlah putusan verstek. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami serta menganalisis eksistensi putusan verstek yang mengabulkan gugatan penggugat dalam relevansinya dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana suata bidang tanah yang telah bersertipikat diperjual-belikan tanpa Akta Jual Beli PPAT, juga untuk mengetahui dan memahami serta menganalisis implikasi yuridis pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasari dengan putusan verstek. Dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif, penelitian ini bersifat preskriptif yaitu menjawab isu hukum dengan cara menggambarkan, menelaah, mengkaji, dan menjelaskan secara tepat serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun dari berbagai pendapat ahli hukum, dengan tujuan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang diangkat. Eksistensi putusan verstek yang mengabulkan gugatan penggugat dalam relevansinya dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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.*

Kata Kunci: *peralihan hak atas tanah; verstek; akta jual beli*

I. PENDAHULUAN

Seiring dengan tingkat kebutuhan masyarakat yang beranekaragam, fungsi tanah turut mengalami perkembangan searah dengan laju pembangunan. Oleh karena itu Negara memberikan suatu hak untuk penguasaan terhadap tanah kepada masyarakat dan memberi kepastian hukum kepada subyek yang menguasai tanah. Berkaitan dengan kepastian hukum dan jaminan hukum bagi subyek-subyek yang memiliki tanah, di dalam hukum tanah terdapat beberapa macam penguasaan atas sebidang tanah diantaranya adalah penguasaan tanah dari segi fisik dan yuridis.¹

Penguasaan yuridis atas tanah dilandasi hak yang dilindungi hukum, itu berarti penguasaan yuridis dapat menguasai tanah secara fisik, sedangkan penguasaan fisik atas tanah hanya merupakan penempatan, penggunaan dan pengolahan tanah secara fisik tanpa adanya hak kepemilikan yang melandasinya. Dapat disimpulkan bahwa penguasaan yuridis dapat menguasai secara fisik namun penguasaan fisik belum tentu dapat menguasai secara yuridis.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Cetakan I (Jakarta: Djambatan, 2008).

Penguasaan secara yuridis atas tanah di Indonesia diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) Pasal 19 Ayat (1) yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur pemerintah.”

Penguasaan atas tanah tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pelaksana dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 Ayat (1) yang berbunyi : “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 peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.” Selanjutnya dalam Penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa, “Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.”

Dengan adanya penguasaan yuridis melalui pendaftaran tanah ini maka akan berimplikasi terhadap perbuatan peralihan terhadap tanah yang harus dilakukan secara yuridis pula.

Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

Terhadap hak penguasaan tanah secara yuridis tersebut, setiap pemegang hak (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan lain-lain) dapat mengalihkan hak yang dimilikinya kepada subyek hukum lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Di antara peralihan hak tersebut adalah dengan cara jual beli, hibah, waris, dan tukar menukar.

Peralihan hak atas tanah bisa dikatakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan secara sengaja memindahkan hak kepemilikan tanah kepada pemilik yang baru yang seperti karena jual beli, hibah dan lainnya, dan peralihan tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak warisan.

Peralihan kepemilikan tanah di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan salah satunya Pasal 37 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan

akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) 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 PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh orang atau badan hukum harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah. Akta yang dibuat tidak melalui PPAT tidak terjamin kekuatannya karena berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT. Akta tersebut merupakan akta outentik, yang merupakan alat pembuktian yang sah atas perbuatan hukum tersebut (Pasal 1 Ayat (1) Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang mengatur tentang pengertian PPAT).

PPAT sebagai pelaksana awal untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian dari tahap pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta atas perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang selanjutnya dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah. Peralihan hak atas tanah idealnya harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dimana pembuatan akta tanah yang dibuat oleh PPAT nantinya akan digunakan sebagai dasar dan syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana lokasi objek tanah terletak.

Persengketaan ini dalam prakteknya di kehidupan masyarakat banyak ditemui dimana peralihan hak melalui jual beli dilakukan tidak sesuai dengan proses yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada, dimana jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT dan penjual-pembeli tidak mengurus Akta Jual Belinya. Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Suatu benda atau objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah, namun yang dijual adalah Hak Atas Tanah tersebut, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang menjadi objeknya bukan tanah, melainkan hak atas tanahnya.

Jual beli dalam kehidupan sehari-hari terdapat 2 (dua) subjek yaitu penjual dan pembeli, jual beli tanah hanya boleh dilakukan oleh orang yang berhak atas tanah yang masing-masing mempunyai kewajiban dan hak. Dalam sistem jual beli tanah menurut hukum adat setiap transaksi harus terlihat nyata/konkrit/terang. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai/sekaligus, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya walaupun belum lunas pembayarannya. Jika jual beli dilakukan dengan mencicil atau pembayaran belum lunas, hal ini tidak berarti bahwa bendanya belum diserahkan kepada penjual dan belum diterima pembeli. Perjanjian ini tetap berlaku, mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan perjanjian

hutang piutang².

Dalam banyak kasus, jual beli tanah dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli di daerah-daerah masih minim informasi dan pengetahuan yang kurang akan hukum. Jual beli tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan dengan sistem konvensional atau secara adat yang dikenal dengan "Jual-Beli di bawah tangan", dengan dasar kepercayaan antara penjual dan pembeli. Tetapi ketika hendak dilakukan pendaftaran peralihan haknya atau ketika pembeli hendak balik nama sertipikat menjadi atas nama dirinya, pihak penjual telah berpindah tempat tinggal domisili atau tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga si pembeli tidak dapat mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan setempat.

Perbuatan jual-beli di bawah tangan tersebut terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dimana penjual memberikan uang kepada pembeli dan pembeli memberikan surat bukti kepemilikan tanah baik itu berupa Leter C, Petok D, maupun sertipikat asli kepada pembeli atau dengan membuat perjanjian tertulis yang didalamnya tertera bahwa penjual telah menjual sebidang tanah dengan dasar bukti Leter C, petok D, atau sertipikat kepada pembeli. Kemudian surat perjanjian jual beli itu ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli serta ditandatangani oleh saksi yang ada saat transaksi jual beli. Surat perjanjian inilah yang menjadi bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah namun bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh pembeli masih atas nama pemilik yang lama yaitu penjual.

Fenomena di masyarakat, banyak kasus dimana pembeli melakukan pelunasan dan Penjual berjanji kepada pembeli bahwa penjual akan menyelesaikan proses jual beli tanah dihadapan PPAT sampai selesai. Namun ternyata penjual tidak pernah menyelesaikan proses jual beli tanah tersebut di hadapan PPAT dan penjual juga menghilang/pindah domisili serta tidak diketahui keberadaannya sehingga pembeli hanya dapat menguasai tanah secara fisik dan tidak dapat menguasai tanah secara yuridis. Dengan tidak adanya Akta Jual Beli, pembeli pun tidak dapat melakukan proses balik nama sertipikat menjadi nama dirinya.

Salah satu cara dan upaya dapat ditempuh oleh pembeli agar dapat memperoleh 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 yang dibeli berada. Pihak pembeli melalui Pengadilan Negeri Kabupaten/Kota dimana objek tanah berada menggugat penjual tanah yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya tersebut. Penjual sebagai Tergugat akan dipanggil oleh Juru Sita Pengadilan Negeri secara resmi dan patut agar berhadir dalam persidangan. Setelah dipanggil beberapa kali Tergugat tidak hadir pada persidangan yang telah ditentukan waktunya, maka Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara menjatuhkan putusan *verstek*. Dengan berbekal putusan *verstek* tersebut, penggugat selaku pembeli kemudian mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan setempat. Kantor Pertanahan pun kemudian mencatat peralihan hak nya dan memproses balik nama sertipikat hingga nama pemilik tanah pun berubah menjadi nama penggugat/pembeli.

Melihat aturan dan norma yang ada, nampaknya keberadaan putusan *verstek* sebagai dasar

² Erna Sri Wibawanti and R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya* (Yogyakarta: Liberty, 2013).

pendaftaran peralihan hak belum diatur/belum diakomodir dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga terdapat sebuah problem kekosongan norma hukum yang menarik bagi penulis untuk dianalisis. Apabila merujuk pada Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “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 PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.” Atas dasar ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Namun jika merujuk pada Pasal 37 Ayat (2), secara sekilas menunjukkan “dalam keadaan tertentu”, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah bidang tanah hak milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan.³

Namun untuk memahami seperti apa “keadaan tertentu” yang dimaksud maka harus melihat Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dimana Penjelasan untuk Pasal 37 Ayat (2) berbunyi “Pengecualian terhadap ketentuan pada Ayat (1) perlu diberikan untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud Pasal 7 Ayat (2), untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.” Merujuk dari isi penjelasan tersebut, dengan demikian jual beli tanah dibawah tangan dimana penjualnya tidak diketahui lagi keberadaannya /jual beli tanpa Akta Jual Beli PPAT bukan merupakan “keadaan tertentu” yang dimaksud. Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis membuat rumusan masalah antara lain: Bagaimana eksistensi putusan *verstek* yang mengabulkan gugatan penggugat dalam relevansinya dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan secara normatif, yaitu dengan mengadakan penelitian atas norma-norma dan peraturan perundang-undangan yang ada, sehingga data-data dikumpulkan dan dianalisa, adapun sumber hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli pada umumnya dan jual beli tanah pada khususnya yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

Analisis data dilakukan secara kualitatif normatif yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa Akta Jual

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Garfika, 2013).

Beli PPAT melainkan dengan putusan *verstek* Pengadilan Negeri, dan penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti melindungi hak para pihak, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1.1 Eksistensi Putusan *Verstek* yang Mengabulkan Gugatan Penggugat Dalam Relevansinya Dengan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang dimaksud pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Sebagaimana dijelaskan bahwa peralihan hak dapat terjadi melalui beberapa sebab diantaranya adalah jual beli.⁴ Jual beli secara umum diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi “persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pelaksanaan jual beli dapat berlaku atau tidak ditentukan berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata

Dari tinjauan hukum, dapat dilihat bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli PPAT akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara para pihak adalah sah, karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.⁵

Menurut hukum adat tentang jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah dimana syarat sahnya jual beli harus dilaksanakan secara “terang” dan “tunai” atau kontan yaitu: Terang artinya bahwa jual beli tersebut harus dilakukan dengan atau di hadapan kepala adat atau ketua masyarakat adat yang bersangkutan yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut ataupun dilakukan di depan saksi-saksi sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai atau kontan maksudnya adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak, yang mana berarti pembeli harus membayar penuh harga yang telah disepakati. Dalam hal pembeli baru membayar sebagian atau tidak kunjung membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar

⁴ Fokus permasalahan yang akan dikaji oleh penulis dalam pembahasan ini adalah peralihan hak atas tanah karena proses jual beli tanpa didasari akta PPAT sehingga terjadi gugatan di pengadilan yang menghasilkan Putusan *Verstek*

⁵ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Garfika, 2004).

terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang. Selain bersifat terang dan tunai, jual beli tanah juga harus bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut. Dalam hubungannya dengan tanah, menurut alam pikiran hukum adat, tertanam keyakinan bahwa setiap kelompok masyarakat hukum adat tersedia suatu lingkungan tanah sebagai peninggalan atau pemberian dari suatu kekuatan gaib sebagai pendukung kehidupan kelompok dan para anggotanya sepanjang jaman. Falsafat hukum adat tersebut yang kemudian diangkat menjadi konsepsi hukum tanah nasional yang menurut Boedi Harsono, terwakili dalam satu kata kunci religius.

Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang Undang Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus, demikian telah dipenuhi syarat “tunai”.⁶

Menurut ketentuan Pasal 1 Angka 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi: Asas Tunai, Asas Terang dan Asas Riil atau Nyata.

Apabila dilihat dari aturan yang ada di dalam UUPA, maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam peralihan hak atas tanah harus ada akta dari PPAT hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dari pasal tersebut maka dapat dipahami bahwa jual beli tanah yang tidak disertai dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak dapat dialihkan dan didaftarkan haknya di kantor pertanahan. Namun dalam prakteknya, penyelesaian yang dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti, pembeli menggugat penjual yang sudah tidak diketahui keberadaannya dan meminta Putusan Pengadilan

⁶ Ni Wayan Nagining Sidianthi, “Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Tanggal 3juni 1999)” (Universitas Indonesia, 2010).

Negeri agar dapat memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Dengan adanya putusan *verstek* tanpa adanya akta jual beli, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau balik nama sertipikat dapat diproses oleh Kantor Pertanahan, hal ini jelas tidak sesuai dengan aturan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sebelum jauh membahas mengenai putusan *verstek*, perlu penulis perjelas bahwa penetapan berbeda dengan putusan meskipun sama-sama dikeluarkan oleh pengadilan. Penetapan adalah keputusan pengadilan atas perkara permohonan atau gugatan *voluntair* atas permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, misalnya penetapan dalam perkara dispensasi nikah, izin nikah, wali adhal, poligami, perwalian, itsbat nikah, dan sebagainya. Dalam permohonan tidak ada sengketa ataupun konflik, hakim mengeluarkan suatu penetapan atau lazimnya disebut dengan putusan *declatoir* yaitu putusan yang bersifat menetapkan, menerangkan saja. Penetapan merupakan *jurisdiction voluntaria* yang berarti bukan peradilan yang sesungguhnya karena pada penetapan hanya ada pemohon dan tidak ada lawan hukumnya. Didalam penetapan, Hakim tidak menggunakan kata “mengadili”, namun cukup dengan menggunakan kata “menetapkan”. Sedangkan Putusan atau putusan hakim disebut dengan *jurisdiction contentiosa* adalah suatu pernyataan oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan sengketa atau konflik antara para pihak yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat. Umumnya proses di pengadilan adalah bertujuan untuk memperoleh suatu putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap dan putusan yang baik dimana putusan hakim sesuai dengan nilai-nilai keadilan serta tidak dapat diubah lagi. Adanya putusan ini membuat kedua belah pihak yang berperkara memaksa kedua belah untuk mematuhi putusan yang dikeluarkan oleh hakim. Apabila mereka tidak mematuhi maka berlakunya dapat dipaksakan oleh bantuan alat-alat negara.

Perbedaan putusan dan penetapan dapat dilihat dari :

1. Ada tidaknya gugatan

Sebelum dikeluarkan suatu putusan oleh hakim pada pengadilan, penggugat mengajukan gugatan atas perkara yang merugikan dirinya yang ditujukan untuk tergugat kepada pengadilan yang berwenang. Pada penetapan, sebelum dikeluarkannya penetapan oleh Hakim, pemohon mengajukan permohonan atas perkara yang akan ia ajukan ke pengadilan.

2. Para pihak yang berperkara

Di dalam putusan, pihak yang berperkara ada dua yaitu penggugat dan tergugat. Penggugat adalah seseorang yang merasa atau memang haknya dilanggar oleh seseorang sedangkan tergugat adalah seseorang yang dilaporkan oleh penggugat karena penggugat merasa dilanggar haknya oleh tergugat. Di dalam penetapan, pihak yang berperkara hanya ada 1, yaitu pemohon dimana pemohon itu sendiri adalah pihak yang menganggap hak dan/ kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang,

3. Kata-kata penegasan yang dipakai

Di dalam putusan, hakim menggunakan kata mengadili dimana kata itu digunakan untuk mempertegas bahwa tergugat bersalah dan harus membayar ganti rugi materiil atau imma-

teriil kepada penggugat sebagai pihak yang dirugikan haknya. Sedangkan di dalam penetapan, hakim hanya menggunakan kata menetapkan untuk memutuskan perkara yang diajukan oleh para pemohon.

4. Berdasarkan artinya

Putusan disebut dengan *jurisdiction contentiosa* karena adanya pihak tergugat dan penggugat sebagaimana ada dalam pengadilan yang sesungguhnya. Penetapan disebut dengan *jurisdiction voluntaria* karena yang ada di dalam penetapan hanyalah pemohon dan untuk selanjutnya disebut dengan pemohon I dan pemohon II.

5. Ada tidaknya konflik atau sengketa

Jauh sebelum adanya gugatan dan putusan, ada sengketa atau konflik yang menimbulkan gugatan dan putusan tersebut sedangkan sebelum ada penetapan tidak ada konflik atau sengketa yang melatar belakangi munculnya penetapan itu.

Dalam hal sengketa jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT (tanpa akta jual beliPPAT) dimana tergugat telah dipanggil oleh pengadilan secara sah, resmi dan patut namun tidak hadir tanpa alasan yang sah hingga pada pemanggilan sedang kedua, maka berdasarkan Pasal 125, 126, dan Pasal 127 HIR, maka putusan dijatuhkan dengan *Verstek*, yang mana tuntutan penggugat dikabulkan. Putusan Pengadilan Negeri memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya.

Putusan *verstek* merupakan putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim tanpa hadirnya tergugat dan tanpa alasan yang sah meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut. Putusan *verstek* ini merupakan pengecualian dari acara persidangan biasa sebagai akibat ketidakhadiran tergugat atas alasan yang tidak sah. Dalam acara *verstek* tergugat dianggap ingkar menghadiri persidangan tanpa alasan yang sah dan tergugat dianggap mengakui sepenuhnya secara murni dan bulat semua dalil gugatan penggugat. Putusan *verstek* hanya dapat dijatuhkan dalam hal tergugat atau para tergugat tidak hadir pada hari sidang pertama.

Dasar hukum lembaga *verstek* adalah pasal 125 HIR/149 R.Bg yang menjelaskan tentang ketentuan-ketentuan mengenai *verstek*, pasal 126 HIR/150 R.Bg dan pasal 127 HIR/151 R.Bg yang menjelaskan tentang toleransi pemanggilan untuk kedua kali dalam putusan *verstek*, serta pasal 128 HIR/152 R.Bg tentang pelaksanaan putusan *verstek*, ditambah dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 9 Tahun 1964 yang mengatur tentang beberapa tafsiran mengenai *verstek*.⁷ Selain itu terdapat juga Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2015 dalam rumusan hukum kamar perdata menyatakan putusan dapat dijatuhkan secara *verstek* apabila para pihak telah dipanggil secara sah dan patut sesuai ketentuan Pasal 125 Ayat (1) HIR, namun apabila dikabulkan maka harus didukung dengan bukti permulaan yang cukup. Dalam wawancara penulis dengan Sofyan Deny Saputro, SH, Hakim Pengadilan Negeri Pelaihari, jika dalam Pasal 126 HIR mengatur toleransi untuk dilakukannya panggilan kedua, apabila hakim merasa perlu maka panggilan ketiga juga dapat dilakukan dalam rangka menerapkan azas kehati-hatian hakim.

Putusan tersebut tampak kurang adil bagi tergugat karena dijatuhkan tanpa kehadirannya.

⁷ M. Fauzan, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Dan Mahkamah Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005).

Sementara perkara tidak mungkin digantung tanpa akhir yang pasti atau harus segera diselesaikan. Walaupun demikian bukan berarti pintu telah tertutup bagi tergugat. Tergugat masih memiliki jalan untuk mendapatkan pengadilan dengan cara melakukan upaya hukum biasa yaitu perlawanan (*verzet*) terhadap putusan verstek.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan merupakan cara pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut guna memperoleh kepastian hukum, karena di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak diakomodir mengenai regulasi pendaftaran atas tanah tanpa adanya akta PPAT maupun akta jual beli tanah walaupun memegang sertifikat hak atas tanah. Pemegang sertifikat tanah dapat dikatakan sebagai pemegang hak milik atas tanah yang sah menurut hukum apabila telah mendaftarkan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bunyi Pasal 19 Ayat (1) UUPA, bahwasanya : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Maksud dari Pasal diatas menginstruksikan kepada pemerintah untuk memberikan yakni pelayanan pendaftaran tanah dengan tujuan memberikan kepastian dan jaminan hukum (*recht-kadaster*). Jika dibandingkan dengan seseorang yang hanya memiliki fisik dari tanah tetapi tidak memiliki tanah secara hukum atau bisa disebut tidak memiliki sertifikat tanah. Dengan adanya bukti sertifikat bersifat sebagai alat pembuktian yang kuat di pengadilan, hal ini pula diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 32 Ayat (1) yang berbunyi, “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 Ayat (2) menentukan bahwasanya dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang mendapatkan tanah tersebut dengan cara iktikad baik dan secara nyata menguasainya atau penjabaran lengkapnya ialah “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Tujuan pendaftaran tanah antara lain adalah untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi subjek hukum yang memiliki hak milik atas suatu tanah.

Di dalam hukum adat ada sebuah aturan, jika seseorang dalam waktu yang lama meninggalkan dan tidak merawat tanahnya, dan dikemudian hari ada seseorang yang merawatnya atau memperoleh dengan cara iktikad baik, maka akibat hukum yang akan timbul adalah hilangnya hak seseorang yang meninggalkan tanahnya diawal untuk menuntut kembali tanahnya. Kemudian oleh Pemerintah Indonesia mengadopsi hal tersebut ke dalam hukum positif Indonesia dan ditu-

angka di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni adanya Lembaga *Rechtverwerking*, yaitu ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat dan merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia yang menyatakan bahwa seorang pemilik tanah yang meninggalkan tanahnya terlantar dalam waktu tertentu dan membiarkan orang lain menduduki dan mengambil manfaat dengan itikad baik akan menyebabkan pemilik semula hak atas tanah kehilangan haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ini merupakan salah satu prinsip/asas yang dikenal di dalam hukum adat dimana dapat dikatakan sebagai sebuah proses atau rangkaian di masyarakat untuk memperoleh hak atas tanah, proses dari tingkatan yang kecil dalam hal hubungan antara masyarakat dengan suatu tanah, dengan ditandai adanya Hak Utama lalu beralih ke Hak Prioritas lalu menjadi Hak Terdahulu (*Voorkeursrecht*) dibarengi dengan ketetapan dan keseriusan sehingga memasuki Hak Pakai sampai mencapai hak tertinggi yakni Hak Milik. Tujuan dari Lembaga *Rechtverwerking* ini ialah ingin memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah.

Adapun publikasi dalam pendaftaran tanah di Indonesia ialah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Maksud dari sistem publikasi negatif adalah isi dan keterangan yang tercantum di dalam sertipikat tanah ditemukan tidak benar dengan data lapangan maka isi sertipikat dapat diubah. Maka dari itu pemegang sertipikat kapan pun saja bisa saja mendapat gugatan dari pihak yang memiliki rasa memiliki kepentingan dan mengaku sebagai pemilik dari asli dari tanah, atau dengan kata lain bagi seseorang yang merasa mempunyai hak akan kepemilikan atas tanah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang asalkan saja masih memenuhi syarat jangka waktu yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tanah dan mengajukan gugatan tertulis kepada pemegang sertipikat tanah dan Kepala Kantor Pertanahan yang berkaitan atau juga mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan kompetensi relatif

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan dan wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut⁸, beliau mengatakan “perbuatan hukum jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah, tapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan pada kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau balik nama. Proses balik nama tidak dapat dilaksanakan 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 agar didapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar untuk didaftarkan peralihan hak. Hal ini diakomodir dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan, yang berbunyi:

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang ber-

⁸ Wawancara dengan Bapak Dr. Ahmad Suhaimi, S.Sos., S.H., M.H., M.M., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, tanggal 08 September 2022

sangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) 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).

Selain itu diakomodir juga dalam Pasal 94 Ayat (3) huruf h Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 94 secara keseluruhan berbunyi:

Pasal 94

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
- (2) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. pemecahan bidang tanah;
 - b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
 - c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.
- (3) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - b. peralihan hak karena pewarisan;
 - c. peralihan hak karena penggabungan, peleburan atau pemisahan perseroan atau koperasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. pembebanan Hak Tanggungan;
 - e. peralihan Hak Tanggungan;
 - f. hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
 - g. pembagian hak bersama;
 - h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
 - i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
 - j. perpanjangan jangka waktu Hak Atas Tanah.

Namun diakui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut bahwa:

“tidak semua putusan pengadilan dapat diterima begitu saja oleh Kantor Pertanahan sebagai dasar dilakukannya pendaftaran peralihan hak atau sebagai dasar dilakukannya balik nama sertifikat, karena tergantung dari isi amar putusan itu sendiri. Terkadang ada amar putusan

yang “menggantung” atau tidak ada amar yang jelas dan eksplisit memerintahkan Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan atas perbuatan hukum jual beli tersebut. Bahwa isi amar putusan memang tergantung bagaimana isi posita/dalil gugatan dan petitum yang dibuat oleh Penggugat/Pembeli Tanah. Agar isi amar putusan hakim Pengadilan Negeri yang mengadili kasus perdata tersebut dapat dicatatkan peralihan haknya atau di balik nama oleh BPN, maka seharusnya putusannya memiliki kekuatan eksekutorial sekaligus punya sisi administratif. 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 BPN dan memerintahkan BPN untuk mencatatkan peralihan hak atau balik nama sertipikat menjadi nama Penggugat.”⁹

Meski di pasal 37 Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 tidak mengakomodir, Putusan Hakim/ Putusan Pengadilan dapat dijadikan sebagai dasar untuk dilakukannya peralihan hak atau balik nama sertipikat karena putusan hakim/pengadilan memiliki prinsip hukum *Res Judicata Pro Veritate Habetur* dengan arti “putusan hakim harus dianggap benar” dimana putusan dijatuhkan, dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Prinsip ini menempatkan sang hakim sangat penting dalam proses penegakan hukum di negeri ini.

Dengan adanya putusan pengadilan maka ada kepastian hak dan kepastian hukum tentang sesuatu persoalan dalam perkara yang telah diputuskan itu. Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh Hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan.¹⁰

Putusan pengadilan yang tertuang dalam bentuk tertulis ini merupakan akta otentik, yang dapat digunakan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak yang berperkara, baik dalam pelaksanaan upaya hukum ataupun dalam pelaksanaannya. Akta otentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang/berkuasa untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat. Pejabat yang dimaksud antara lain ialah notaris, panitera, juru sita, pegawai pencatat sipil, hakim dan sebagainya. Pasal 31 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menjelaskan bahwa hakim pengadilan di bawah Mahkamah Agung merupakan pejabat yang melaksanakan kekuasaan kehakiman yang berada pada badan peradilan di bawah Mahkamah Agung, oleh karena itu produk hukum hakim yang berupa putusan dapat menjadi alat bukti surat.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Karena akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara formil, kekuatan pembuktian secara materiil dan kekuatan pembuktian lahir atau keluar. Jadi ketiga pembuktian itu melekat pada akta otentik. Kekuatan pembuktian yang sempurna pada akta otentik artinya kekuatan pembuktian yang ada

⁹ Wawancara dengan Bapak Dr. Ahmad Suhaimi, S.Sos., S.H., M.H., M.M., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, tanggal 08 September 2022

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan 7 (Yogyakarta: Liberty, 2006).

pada suatu akta otentik sudah dianggap sempurna untuk membuktikan sesuatu hal yang tertera pada otentik itu, tidak diperlukan bukti lainnya selain akta otentik tersebut sepanjang menerangkan hal yang termuat dalam akta itu.¹¹

Sehingga disini sangat penting isi posita dan petitum Penggugat dalam gugatannya, agar isi amar putusannya dapat ditindaklanjuti serta mengikat BPN. Sehingga keberadaan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah saja tidak cukup, namun harus diperkuat dengan isi amar putusan yang memiliki 1) kekuatan eksekutorial agar dapat ditindaklanjuti dan 2) kekuatan administratif agar Kantor Pertanahan sebagai instansi pemerintah yang bertugas melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah.

Ketentuan mengenai putusan peradilan di dalam ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini berlaku umum untuk semua jenis putusan pengadilan dan tidak mensyaratkan secara khusus apakah putusan tersebut dilakukan secara *verstek* ataupun tidak. Sehingga, eksistensi putusan *verstek* yang mengabulkan gugatan penggugat dalam relevansinya dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat menjadi dasar bagi penggugat/pembeli tanah untuk bisa melakukan proses balik nama/mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Dengan adanya putusan ini maka penggugat sudah dapat mendaftarkan pemindahan serta peralihan hak atas tanah tersebut sekaligus proses balik nama pada sertipikat hak milik atas nama penggugat/pembeli karena dalam kacamata hukum pembuktian putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) memiliki kedudukan dan kekuatan pembuktian yang sama sebagai akta otentik, dimana Akta Jual Beli dibuat oleh pejabat yang berwenang (PPAT) sedangkan putusan *verstek* dibuat oleh pejabat negara (hakim), sehingga bisa digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.¹² Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertipikat. Sehingga dengan sertipikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Sungguhpun pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan.¹³ Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diperinci dalam hal:

¹¹Rahmida Erliyani and Siti Rosyidah Hamdan, *Akta Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata & Perkembangan Cyber Notary* (Yogyakarta: Dialektika, 2020).

¹²A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung: Mandar Maju, 1993).

¹³Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Negara," *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2011): 289, <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/>

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertipikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan data umum dokumen.

Pentingnya mendaftarkan tanah bagi masyarakat adalah memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan demi terwujudnya ketertiban masyarakat.

Kasus-kasus mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan *verstek* banyak terjadi di kabupaten Tanah Laut akibat banyaknya jual beli tanah eks transmigrasi oleh penduduk transmigran kepada pihak lain sedangkan penduduk transmigran tersebut tidak diketahui keberadaannya/tempat tinggalnya di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia. Atas dasar permasalahan ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut melakukan Kerjasama dengan Pengadilan Negeri Pelaihari mengenai Kolaborasi Layanan Integrasi Peralihan Hak milik Atas Tanah Eks Transmigrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap. Kerjasama ini disebut KIJANG MAS TALA (Kolaborasi Layanan Penunjang Penyelesaian Masalah Bidang Tanah eks Transmigrasi di Wilayah Kabupaten Tanah Laut).

Tujuan Kesepakatan Bersama KIJANG MAS TALA ini adalah agar pihak lain yang menerima peralihan hak milik atas tanah eks transmigrasi dengan cara membeli dari penduduk transmigran dapat mengajukan peralihan hak milik atas tanah eks transmigrasi tersebut berdasarkan putusan pengadilan negeri yang telah berkekuatan hukum tetap. Para Pihak sepakat bahwa yang menjadi objek kerjasama dalam Kesepakatan Bersama ini adalah peralihan hak milik atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Didapatkan dengan cara membeli dari penduduk transmigran;
2. Telah berstatus hak milik saat pembelian terjadi;
3. Tanpa adanya akta PPAT
4. Lokasi tanah berada pada wilayah Kabupaten Tanah Laut yang dijadikan sebagai tujuan transmigrasi;
5. Tanah eks transmigrasi tersebut digunakan sebagai lahan pemukiman atau perkebunan.
6. Penduduk transmigran yang menjual tanah tersebut tidak diketahui keberadaannya/tempat tinggalnya di wilayah Negara Kesatuan republic Indonesia.

Beberapa putusan *verstek* yang diajukan sebagai dasar peralihan hak atas tanah sebelum adanya Kerjasama KIJANG MAS TALA yang berhasil dihimpun penulis antara lain :

1. Putusan Nomor: 18/Pdt.G/2014/PN.Pli

Pemohon dalam putusan ini adalah Drs.H.M Sabirin sebagai penggugat melawan sarah sebagai tergugat. Pada tanggal 25 Maret 2009, Penggugat telah membeli / mengganti rugi 1 (satu) bidang tanah dan dalam tanah tersebut ada sebuah rumah kayu, yang terletak di Ja-

lan A.Yani Gang Antesa Rt.5 B/1 Kelurahan Angsau Kecamatan Pelaihari Kabupaten Tanah Laut Provinsi Kalimantan Selatan, seharga Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dari Sdri. SARAH (tergugat), dengan 1 (satu) buah sertipikat Hak Milik Nomor 1944/Kel Angsau Atas Nama SARAH dengan luas 1.998 M2 setelah terjadi kesepakatan jual beli tanah dan 1 (satu) buah rumah tersebut diatas, kemudian tanah dan rumah dan 1 (satu) buah sertipikat Hak Milik Nomor 1944/Kel Angsau, diserahkan oleh tergugat kepada penggugat sehingga dikuasai penggugat sampai saat ini. pada saat terjadi jual beli tanah dimaksud Tergugat bersedia untuk menghadap Notaris dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut guna keperluan balik nama 1 (satu) buah sertipikat Hak Milik Nomor 1944/Kel Angsau tersebut menjadi nama Drs. H.M. SABIRIN pada saat ini Penggugat mau membuat pemindahan hak / balik nama 1 (satu) buah sertipikat Hak Milik Nomor 1944/Kel Angsau, ternyata Tergugat tidak berada ditempat tinggalnya semula dan Penggugat juga telah berusaha pindah ke Kalimantan Timur namun mereka juga tidak ada yang tahu keberadaannya. Penggugat kesulitan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dibeli dari Tergugat. Tergugat tidak menepati janjinya yang sanggup menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut guna keperluan balik nama 1 (satu) buah sertipikat Hak Milik Nomor 1944/Kel Angsau, sehingga tindakan Tergugat yang pergi tanpa memberitahukan kepada Penggugat tempat tinggalnya yang baru merupakan suatu perbuatan ingkar janji. Putusan hakim dalam perkara ini adalah:

- a. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut dan sah untuk datang menghadap dipersidangan tidak pernah hadir,
- b. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk seluruhnya dengan *Verstek*, Menyatakan tergugat telah ingkar janji (wanprestasi),
- c. Menyatakan sah jual beli dan penyerahan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1944/Kel. Angsau dengan luas 11.999988 MM 22 tanggal 25 Maret 2009, dari Tergugat kepada Penggugat,
- d. Menyatakan penggugat memiliki hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1944/Kel. Angsau dengan luas 11..999988 MM22,
- e. Menyatakan penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1944/Kel. Angsau dengan luas 11..999988 MM22 atas nama SARAH,
- f. Menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.391.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

2. Putusan Nomor: 12/Pdt/G/2021/PN.Pli

Pemohon dalam putusan ini adalah Asep Supriyatna melawan Ahmat Yani A kusar. Perkara ini bermula Ketika penggugat sebagai pembeli tanah dan tergugat sebagai penjual tanah pada tanggal 25 Maret 2020 telah sepakat dan setuju melakukan transaksi jual beli sebidang tanah terletak di Desa Karang Rejo dengan harga Rp 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 167 Desa Karang Rejo, atas nama pemilik asal: Ahmat Yani A. Kusar, yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tanah Laut. pada tanggal 25 Maret 2020 ketika Penggugat menyerahkan uang sebesar

Rp60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat setelah menandatangani Kwitansi tanda pembayaran atau tanda terima, Tergugat juga telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 167 Desa Karang Rejo aslinya kepada penggugat. Ketika serah terima uang sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 167 atas nama pemilik asal Ahmat Yani A. Kusar, Tergugat berjanji dan menyanggupi untuk mengurus proses balik nama dari Ahmat Yani A. Kusar, ke atas nama Penggugat di Kantor Notaris / PPAT, untuk dibuatkan akta jual beli sekaligus proses balik nama dari Tergugat ke nama Penggugat. Tetapi ternyata Tergugat tidak berada lagi di alamatnya dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya hingga sekarang. Penggugat sudah berusaha mencari informasi ke masyarakat sekitar tetapi juga tidak mengetahui kemana pindahannya. Penggugat mengajukan putusan *verstek* guna mendapatkan hak-haknya sebagai pembeli yang bisa menguasai tanah secara hak dengan adanya sertipikat. Putusan hakim dalam perkara ini adalah

- a. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut, tidak datang menghadap ke persidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk datang dan hadir di persidangan;
 - b. Menjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
 - c. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 - d. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat;
 - e. Menyatakan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan (wanprestasi) ingkar janji;
 - f. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kwitansi tanggal 25 Maret 2020 dan penyerahan surat kepemilikan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 167 Desa Karang Rejo atas nama Ahmat Yani A. Kusar;
 - g. Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 6.870m² (enam ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi);
 - h. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah SHM Nomor 167, Gambar Situasi tanggal 18/02/2020 No.28/2020 luas 6.870m (enam ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi), terletak di Desa Karang Rejo, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan ke atas nama Penggugat;
 - i. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp1.270.000,00 (satu juta dua ratus tujuh puluh ribu Rupiah)
- 3. Putusan Nomor: 2/Pdt.G/2018/PN.Pli**

Penggugat dalam hal ini adalah Supangat melawan Santoso Saito sebagai tergugat, dalam kasus wanprestasi terhadap tergugat dengan dalil-dalil yaitu:

pada tanggal 1 September 1996, penggugat telah mengganti rugi/membeli beberapa bidang tanah yang masing-masing Sertipikat Hak Milik nomor 392 dengan luas tanah 6.514 M² (enam ribu lima ratus empat belas meter persegi), SHM No 393 dengan luas tanah 6.486 M² (enam ribu empat ratus delapan puluh enam meter persegi), SHM No 1151 dengan luas tanah 3.915 M² (tiga ribu sembilan ratus lima belas meter persegi), SHM No 1153 dengan luas tanah 3.510 M² (tiga ribu lima ratus sepuluh meter persegi), SHM No 1152 dengan luas

tanah 2.575 M2 (dua ribu lima ratus tujuh lima meter persegi), dan SHM No 777 dengan luas tanah 2.040 M2 (dua ribu empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Tebing Siring Kecamatan Bajuin Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, seharga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dari Santoso- Saito tergugat, berdasarkan surat perjanjian/pernyataan tertanggal 1 September 1996 bahwa tergugat menyerahkan atau melimpahkan segala hak kewajibannya kepada penggugat yang di tanda tangani oleh para pihak dan saksi-saksi yang pada saat itu penggugat memberikan uang pengganti Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada tergugat. penandatanganan surat perjanjian/pernyataan pelimpahan hak itu selesai dengan uang pengganti rugi yang di sebutkan di atas beberapa minggu kemudian tergugat meninggalkan rumah/pekarangan tersebut dengan alasan kembali ke kampung yang mana tidak di ketahui keberadaannya sampai sekarang dan tidak dapat di hubungi melalui telepon genggam sampai saat ini, maka tergugat melalaikan kewajibannya “wanprestasi” sebagai penjual atau orang yang telah melimpahkan hak milik sertifikatnya kepada orang lain tanpa terlebih dahulu mengantar penggugat menghadap ke notaries PPAT untuk memproses balik nama Sertipikat Hak Milik nomor 392, Sertipikat Hak Milik nomor 393, Sertipikat Hak milik nomor 1151, Sertipikat Hak Milik nomor 1153, Sertipikat Hak Milik 1152, dan Sertipikat Hak Milik nomor 777 atas nama Santoso-Saito (tergugat) menjadi Supangat (penggugat). Dalam putusan ini, hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- a. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut, tidak datang menghadap kepersidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk datang menghadap dan hadir dipersidangan;
- b. Menjatuhkan Putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);
- c. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- d. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi);
- e. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas bidang-bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 392 luas tanah 6.514 M2, Sertipikat Hak Milik nomor 393 luas tanah 6.486 M2, Sertipikat Hak milik nomor 1151 luas tanah 3.915 M2, Sertipikat Hak Milik nomor 1153 luas tanah 3.510 M2, Sertipikat Hak Milik 1152 luas tanah 2.575 M2, Sertipikat Hak Milik nomor 777 luas tanah 2.040 M2 yang terletak di Desa Tebing Siring Kecamatan Bajuin Kabupaten Tanah Laut, Propinsi Kalimantan Selatan;
- f. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik hak atas bidang-bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 392 luas tanah 6.514 M2, Sertipikat Hak Milik nomor 393 luas tanah 6.486 M2, Sertipikat Hak milik nomor 1151 luas tanah 3.915 M2, Sertipikat Hak Milik nomor 1153 luas tanah 3.510 M2, Sertipikat Hak Milik 1152 luas tanah 2.575 M2, Sertipikat Hak Milik nomor 777 luas tanah 2.040 M2 yang terletak di Desa Tebing.

Beberapa putusan pengadilan yang diajukan sebagai dasar peralihan hak atas tanah **sesudah** adanya Kerjasama KIJANG MAS TALA yang dilakukan antara Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dan Pengadilan Negeri Pelaihari yang berhasil dihimpun penulis diantaranya adalah:

1. Putusan Nomor: 128/Pdt.G/2022/PN.Pli

Putusan dengan penggugat Abdullah Ronny melawan Ong Kie Ngie sebagai tergugat dan turut tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut. Dalam amar putusannya hakim menyatakan bahwa :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- b. Menyatakan sah kwitansi jual beli tanah tanggal 18 februari 1987 1. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No 47 Tahun 1982 yang beralamat di jalan Gang Sabrina Rt.007/ Rw.02 Desa Nusa Indah Kecamatan Bati-bati Kabupaten Tanah Laut atas nama ONG KIE NGIE pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, Peralihan hak menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Abdullah Ronny
- c. Memerintahkan kepada Turut Tergugat melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No 47 Tahun 1982 yang beralamat di jalan Gang Sabrina Rt.007/ Rw.02 Desa Nusa Indah Kecamatan Bati-bati Kabupaten Tanah Laut atas nama ONG KIE NGIE pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, Peralihan hak menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Abdullah Ronny
- d. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
- e. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

2. Putusan Nomor: 126/Pdt.G/2022/PN.Pli

Putusan dengan penguat Marinten dengan tergugat Parto dan Rasyidi dengan turut tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut isi putusan yaitu

- a. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas Objek Perkara;
- c. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
- d. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
- e. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 594/ Damit (sekarang Desa Damit Hulu Kecamatan Batu Ampar) atas nama Rasyidi (Tergugat II) menjadi atas nama Marinten (Penggugat);
- f. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini;
- g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

3. Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2022/PN.Pli

Penggugat dalam putusan ini Mat Soleh melawan Suroto bin Legimin dengan turut tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten tanah Laut. Putusan hakim dalam perkara ini adalah:

- a. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas Objek Perkara;
- c. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
- d. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
- e. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor

1162/ Jilatan (Sekarang Desa Ambawang Kecamatan Batu Ampar) atas nama DULMUJI Bin KROJOWIRONO (Tergugat) menjadi atas nama UDIK SISWOYO (Penggugat);

- f. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini;
- g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

4. Putusan Nomor: 123/Pdt.G/2022/PN.Pli

Penggugat dalam putusan ini adalah udik siswoyo melawan Dulmuji Bin Krojowirono dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut sebagai turut tergugat. Dalam amar putusannya, hakim menyatakan:

- a. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas Objek Perkara;
- c. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
- d. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
- e. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1162/ Jilatan (Sekarang Desa Ambawang Kecamatan Batu Ampar) atas nama DULMUJI Bin KROJOWIRONO (Tergugat) menjadi atas nama UDIK SISWOYO (Penggugat);
- f. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini;
- g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

5. Putusan Nomor: 122/Pdt. G/2022/PN.Pli

Penggugat dalam hal ini adalah Istiqomah dan Hardjapardi Bin Mangundipuro dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut sebagai turut tergugat. Amar putusan hakim dalam putusan ini adalah:

- a. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas Objek Perkara;
- c. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat merupakan pemilik atas Objek Perkara;
- d. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
- e. Menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1034/ Jilatan (sekarang Desa Ambawang Kecamatan Batu Ampar) atas nama Harjapardi Bin Mangundipuro (Tergugat) menjadi atas nama Istiqomah (Penggugat);
- f. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini;
- g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila dilihat dari beberapa putusan sebelum dan sesudah diadakannya Kerjasama antara Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dengan Pengadilan Negeri Pelaihari terdapat beberapa perbedaan sebagaimana wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, diantaranya:

- a. Gugatan perkara perdata tentang peralihan hak atas tanah sebelum adanya Kerjasama antara Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dan Pengadilan Negeri Pelaihari dilakukan secara *verstek*, dimana pihak tergugat tidak diketahui keberadaannya, sedangkan gugatan

- perkara perdata dalam kasus peralihan hak atas tanah sesudah adanya perjanjian Kerjasama antara Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dan Pengadilan Negeri Pelaihari tidak dilakukan secara *verstek* karena dalam gugatannya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut menjadi pihak yang turut tergugat dan hadir dalam persidangan dengan diwakili oleh kuasa hukum.
- b. Amar putusan hakim sebelum diadakannya Kerjasama antara kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dan Pengadilan Negeri Pelaihari hanya mencantumkan beberapa hal diantaranya mengabulkan gugatan *verstek*, menyatakan jual beli tanah antara penggugat dan tergugat adalah sah, menyatakan tergugat wanprestasi, menyatakan penggugat memiliki hak atas tanah dengan sertipikat hak milik, menyatakan penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah sebagaimana sertipikat yang ia pegang dan menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara. Putusan ini bagi penggugat belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum dalam hal upaya peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, setelah diadakannya Kerjasama antara Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dan Pengadilan Negeri Pelaihari, maka dalam amar putusannya hakim menyatakan Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut atas Sertipikat Hak Milik (SHM) yang dikuasainya.¹⁴ Lebih lanjut Kepala Kantor Kabupaten Tanah Laut menjelaskan,

“Latar belakang kijang mas tala dilakukan karena banyaknya pemindahtanganan sertipikat tanah eks tanah transmigrasi dalam kurun waktu yang lama tetapi dalam jual beli/pemindahtanganan sertipikat tanah tersebut tidak disertai adanya akta jual beli (AJB) sehingga pemegang sertipikat tanah sulit mendaftarkan sertipikat hak tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut akibatnya jaminan kepastian hukum belum terpenuhi, pemegang hak sertipikat juga kesulitan untuk mengakses modal ke bank karena tidak diakui nya hak atas tanah tersebut. Hal ini terjadi secara massif yang banyak dilakukan di Kabupaten Tanah Laut selama bertahun-tahun sehingga peran pemerintah harus hadir untuk mengatasi permasalahan yang massif ini. Negara tidak memberikan perlindungan hukum untuk itu perlu adanya solusi berbasis hukum, dengan hukum acara yang diperlonggar dan dengan penyederhanaan dalam hukum acaranya.”¹⁵

Agar isi amar putusan memiliki kekuatan eksekutorial dan sekaligus kekuatan administratif seperti hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Dr. Ahmad Suhaimi, S.Sos., S.H., M.H., M.M. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, maka semenjak awal gugatan harus memuat petitum yang jelas dan tegas. Selama melakukan penelitian ini, penulis menemukan terdapat 2 (dua) putusan *verstek* yang telah dikeluarkan Pengadilan Negari dalam kasus gugatan jual beli tanah dimana Penjual/Tergugat nya tidak dapat ditemukan lagi keberadaannya, kedua versi sama-sama menyatakan sah perbuatan hukum jual belinya dan memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan

¹⁴ Wawancara dengan Dr Ahmad Suhaimi, S.Sos., S.H., M.H., M.M, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut tanggal 27 Oktober 2022 pukul 19.40-2010 WITA

¹⁵ Sesuai dengan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dijelaskan bahwa perubahan data termasuk peralihan hak atas tanah dapat dilakukan berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.

diatasnya, namun terdapat perbedaan yaitu:

- 1) dikarenakan pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT untuk dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli, isi amar putusan Pengadilan Negeri emberikan izin dan kuasa kepada Pengugat untuk bertindak atas nama Penjual/Tergugat untuk menghadap PPAT dan melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli dilaksanakan, sehingga pada akhirnya tetap akan ada Akta Jual Beli yang lahir dan didaftarkan Akta tersebut ke Kantor Pertanahan.
- 2) dikarenakan pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT untuk dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli, isi amar putusan Pengadilan Negeri menyatakan Pembeli/Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan dan dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya dengan berbekal putusan tersebut, meski tanpa ada Akta Jual Beli. Ini lah isi amar putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri setelah dilakukannya Kerjasama KIJANGMAS TALA.

Apabila dilihat dari kedua putusan hakim mengenai peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara *verstek* baik setelah dan sebelum dilakukannya Kerjasama KIJANGMAS TALA antara PN Pelaihari dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, putusan keduanya berisi tentang pernyataan sahnya jual beli antara penggugat dan tergugat serta pernyataan oleh hakim bahwa penggugat adalah pemilik tanah secara sah. Namun dalam putusan hakim sebelum berlakunya perjanjian Kerjasama KIJANGMAS TALA terdapat putusan hakim yang berisi penetapan yang merupakan ciri dari putusan *verstek* sebagaimana terdapat dalam Putusan Nomor: 12/Pdt.G/2021/PN.Pli yang berbunyi :

“Menetapkan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum dengan segala konsekuensi hukumnya atas sebidang tanah seluas 6.870m² (enam ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah SHM Nomor 167, Gambar Situasi tanggal 18/02/2020 No.28/2020 luas 6.870m (enam ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi), terletak di Desa Karang Rejo, Kecamatan Jorong, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan ke atas nama Penggugat.”

Dalam amar Putusan Nomor: 12/Pdt.G/2021/PN.Pli diatas terdapat putusan *Diklatoir* yang berisi penetapan yaitu putusan yang menyatakan suatu keadaan yang sah menurut hukum, karena itu amar putusan *diklatoir* berbunyi “menetapkan” yang bisanya terjadi salah satunya dalam putusan *verstek*. Adanya amar putusan yang berisi menetapkan ini tidak terjadi dalam putusan-putusan hakim setelah terjadinya Kerjasama KIJANGMAS TALA, karena dalam gugatan tersebut ada pihak turut tergugat yang hadir dalam persidangan yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut.

IV. PENUTUP

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya maka didapatkan kesimpulan sebagai berikut: Eksistensi putusan *verstek* yang mengabulkan gugatan penggugat dalam relevansinya dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat menjadi dasar bagi penggugat/pembeli tanah untuk bisa mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya/melakukan proses balik nama sertipikat 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.

REFERENSI

- Erliyani, Rahmida, and Siti Rosyidah Hamdan. *Akta Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata & Perkembangan Cyber Notary*. Yogyakarta: Dialektika, 2020.
- Fauzan, M. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Dan Mahkamah Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*. Cetakan I. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Cetakan 7. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Parlindungan, A. P. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 1993.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Negara." *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2011): 289. <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/218>.
- Sidianthi, Ni Wayan Naginging. "Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Tanggal 3juni 1999)." Universitas Indonesia, 2010.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Garfika, 2004.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Garfika, 2013.
- Wibawanti, Erna Sri, and R. Murjiyanto. *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty, 2013.
- Wawancara dengan Bapak Dr. Ahmad Suhaimi, S.Sos., S.H., M.H., M.M., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, tanggal 08 September 2022
- Wawancara dengan Bapak Dr. Ahmad Suhaimi, S.Sos., S.H., M.H., M.M., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, tanggal 08 September 2022
- Wawancara dengan Dr Ahmad Suhaimi, S.Sos., S.H., M.H., M.M, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut tanggal 27 Oktober 2022 pukul 19.40-2010 WITA