

TESIS

PUTUSAN *VERSTEK* TERHADAP JUAL BELI DIBAWAH TANGAN YANG PENJUALNYA TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA

(Analisis Putusan Nomor : 68/Pdt.G/2021/PN Bln)



Diajukan Oleh :

RATNA KHAIRANI, S.H

2120216320023

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
RISET DAN TEKNOLOGI**

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

MAGISTER KENOTARIATAN

BANJARMASIN

JUNI 2023

**PUTUSAN *VERSTEK* TERHADAP JUAL BELI
DIBAWAH TANGAN YANG PENJUALNYA
TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA**
(Analisis Putusan Nomor : 68/Pdt.G/2021/PN Bln)

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh :

RATNA KHAIRANI, S.H

2120216320023

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
JUNI 2023**

PENGESAHAN REVISI TESIS

Kekuatan Putrusan Verstek Terhadap Jual Beli dibawah Tangan
yang Penjualnya tidak diketahui Keberadaannya

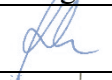


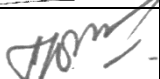
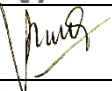
disusun oleh

Nama : Ratna Khairani, S.H.

NIM : **2120216320023**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal: 22 Juni 2023

Susunan Penguji



NO	Nama	Jabatan	Tanda Tangan
1	Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.	Ketua Penguji	
2	Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.Hum., M.Kn.	Sekretaris	
3	Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum	Anggota	
4	Dr. Saprudin, S.H., LL.M.	Anggota	
5	Dr. Hj. Nurunnisa, S.H., M.H.	Anggota	

Mengetahui

Ketua Program Studi
Koordinator Program Studi Kenotariatan


Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2002

Mengetahui
Dekan


Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 197506152003121001


Tesis ini telah di pertahankan di depan
Sidang Panitia Penguji
pada Tanggal 22 Juni 2023

Susunan panitia Penguji Tesis

Ketua : Prof. Dr. Hj.Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

Sekretaris : Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H, M.Kn.

Anggota : 1. Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum.

2. Dr. Saprudin, S.H., LL.M.

3. Dr. Hj. Nurunnisa, S.H., M.H.

RINGKASAN

PUTUSAN *VERSTEK* TERHADAP JUAL BELI DIBAWAH TANGAN YANG PENJUALNYA TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA (Analisis Putusan Nomor : 68/Pdt.G/2021/PN.Bln)

Oleh :

Ratna Khairani,¹ Rahmida Erliyani², Anang Shophan Tornado³

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa kekuatan putusan *verstek* yang sudah *inkracht* terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah serta menganalisa keabsahan pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan putusan *verstek*.

Putusan *verstek* yang sudah *inkracht* memberikan kepastian hukum untuk melakukan peralihan hak atas tanah, dimana amar putusan tersebut mensahkan jual beli di bawah tangan. Sehingga peralihan tersebut dapat langsung diproses di Kantor Badan Pertanahan setempat tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan pasal 37 ayat (2) pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Dimana di kuatkan pada pasal 55 ayat (1) yang sudah jelas mengatur bahwa dasar Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) tersebut, yang salinan putusannya bisa sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut tidak sah dan cacat hukum, karena tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada pasal 37 ayat (2) bahwa peralihan hak bisa dilakukan tanpa akta PPAT dimana kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan dan pada pasal 55 ayat (1) menguatkan bahwa putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap sebagai dasar peralihan hak untuk bisa diproses pada Kantor Badan Pertanahan setempat. Penyimpangan syarat materil dapat juga dihubungkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dimana pihak yang datang dan menghadap pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukanlah pihak yang berhak. Sehingga Pembuatan Akta Jual Beli tidak boleh melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, ketertiban, dan kesusilaan.

¹ NIM : 2120216320023

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Pendamping

**PUTUSAN *VERSTEK* TERHADAP JUAL BELI DIBAWAH TANGAN
YANG PENJUALNYA TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA
(Analisis Putusan Nomor : 68/Pdt.G/2021/PN.Bln)**

ABSTRAK

Oleh :

Ratna Khairani¹, Rahmida Erliyani², Anang Shophan Tornado³

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci : Putusan *verstek*, Peralihan Hak, Keabsahan Akta Jual Beli

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisa kekuatan putusan *verstek* yang sudah *inkracht* terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah serta menganalisa keabsahan pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan putusan *verstek*. Dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*normative law research*). 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. Hasil Penelitian *Pertama* : Putusan *verstek* yang sudah *inkracht* memberikan kepastian hukum untuk melakukan peralihan hak atas tanah, dimana amar putusan tersebut mensahkan jual beli di bawah tangan. Sehingga peralihan hak atas tanah tersebut dapat langsung diproses di Kantor Badan Pertanahan setempat tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan pasal 37 ayat (2) pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Dimana di kuatkan pada pasal 55 ayat (1) yang sudah jelas mengatur bahwa dasar Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) tersebut, yang salinan putusannya bisa sebagai dasar peralihan hak atas tanah. *Kedua* : Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak sah dan cacat hukum, karena tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada pasal 37 ayat (2) bahwa peralihan hak bisa dilakukan tanpa akta PPAT dimana kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan dan pada pasal 55 ayat (1) menguatkan bahwa putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap sebagai dasar peralihan hak untuk bisa diproses pada Kantor Badan Pertanahan setempat. Penyimpangan syarat materil dapat juga dihubungkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dimana pihak yang datang dan menghadap pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukanlah pihak yang berhak. Sehingga Pembuatan Akta Jual Beli tidak boleh melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, ketertiban, dan kesusilaan.

¹ NIM : 2120216320023

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Pendamping

**DEFAULT JUDGEMENT ON UNAUTHENTIC SALE AND PURCHASE
IN WHICH EXISTENCE OF THE SELLER IS UNKNOWN
(Analysis of Judgement Number : 68/Pdt.G/2021/PN.Bln)**

By :

**Ratna Khairani⁴, Rahmida Erliyani⁵, Anang Shophan Tornado⁶
Magister of Notary at Lambung Mangkurat University, Banjarmasin**

ABSTRACT

Keywords: Default Judgement, Transfer of rights, validity of sale and purchase deed

The goals of this research are to analyze the power of default judgement which has got permanent legal power upon the registration of transfer of land right and to analyze the validity of making a Sale and Purchase Deed by Land Deed Making Official based on default judgement. Type of this research is normative law research and the characteristic of the research is prescriptive. The results of the research are *firstly*, default judgement which has got permanent legal power to conduct transfer of land right, in which the dictum of the judgement to unauthentic sale and purchase. Thus, the said of land right can be directly processed at the local Land Agency Office without through the Land Deed Making Official (PPAT) based on Article 37 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997. It is strengthened by Article 55 paragraph (1) which has clearly regulated that based on court judgment that has got permanent legal power, which copy of the judgement can become the basis for the transfer of land right. *Secondly*: the Sale and Purchase Deed made by the said Land Deed Making Official (PPAT) is invalid and legally unlawful, because it is contrary to Article 37 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997 stating that transfer of right can be conducted without a deed of the Land Agency Official (PPAT) in the event that the level of the truth is considered sufficient by Chief of Land Agency Office and article 55 paragraph (1) strengthens that a court judgment which has got permanent legal power is the basis for transfer of right in order to be processed at the local Land Agency Office. Deviation on the material requirement can also be correlated with the legal requirements for the validity of sale and purchase agreement regulated in Article 1320 of Civil Code, where the party who comes and appears before the Land Deed Making Official (PPAT) is not the authorized party. Therefore, the making of a Sale and Purchase Deed may not violate the provisions of regulations, propriety, public order, and good morality.

⁴ NIM : 2120216320023

⁵ Supervisor

⁶ Co-Supervisor

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	iv
RINGKASAN	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Keaslian Penelitian	9
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
E. Tinjauan Konseptual dan Tinjauan Teoritik	13
F. Metode Penelitian	34
G. Sistematika Penulisan	40
 BAB II KEKUATAN PUTUSAN <i>VERSTEK</i> YANG SUDAH <i>INKRACHT</i> TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH	

A. Kedudukan Putusan <i>Verstek</i> Yang Sudah <i>Inkracht</i> Dalam Hukum Acara	42
B. Problematika Peralihan Hak Atas Tanah	56
C. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Putusan <i>Verstek</i>	63

**BAB III KEABSAHAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
BERDASARKAN PUTUSAN *VERSTEK***

A. Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	80
B. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta Jual Beli	87
C. Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Putusan <i>Verstek</i>	93

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	110
B. Saran	111

DAFTAR PUSTAKA