

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PERKARA NOMOR 15/PDT.G/2022/PN RGT
TENTANG PEMECAHAN SURAT DAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK
MILIK (SHM)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Sebagian Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH) Pada Jurusan Ilmu Hukum
Fakultas Syariah Dan Hukum**



UIN SUSKA RIAU

OLEH :

PUTRI REGINA
NIM.12020722797

**PROGRAM S1
ILMU HUKUM**

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU

2024 M/1446 H



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan Judul Tinjauan Yuridis Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2022/Pn Rgt Tentang Pemecahan Surat Dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM), yang ditulis oleh

Nama : Putri Regina
NIM : 12020722797
Jurusan : Ilmu Hukum

Dapat diterima dan disetujui untuk diajukan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 12 Agustus 2024

Pembimbing Skripsi I

Asril, S.H., S.H., M.H

Pembimbing Skripsi II

Dr. Nur Hidayat, S.H., M.H.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang menjiplak atau menyalin sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul : **TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PERKARA NOMOR 15/PDT.G/2022/PN RGT TENTANG PEMECAHAN SURAT DAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM)** yang ditulis oleh :

Nama : PUTRI REGINA
 NIM : 12020722797
 Program Studi : ILMU HUKUM

Telah dimunaqsyahkan pada :

Hari : Rabu, 20 November 2024
 Waktu : 08.00 WIB
 Tempat : Ruang Munaqsyah (Gedung Belajar) Fakultas Syariah dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqsyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 25 November 2024
TIM PENGUJI MUNAQOSYAH

Ketua
 Dr. H. Rahman Alwi, M.Ag
 Sekretaris
 Ilham Akbar, SH.I., S.H., M.H
 Penguji I
 Syafrinaldi, S.H., MA
 Penguji II
 H. Mhd. Kastulani, S.H., M.H

Mengetahui :
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum



Dr. H. Zulkifli. M.Ag
 NIP. 19741006 200501 1 005

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Putri Regina
Nim : 12020722797
Tempat/Tgl.Lahir : Titian Tinggi, 18 April 2002
Fakultas : Syariah Dan Hukum
Prodi : Ilmu Hukum

Judul Disertasi/Thesis/Skripsi/Karya Ilmiah Lainnya*: TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PERKARA NOMOR 15/PDT.G/2022/PN RGT TENTANG PEMECAHAN SURAT DAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM).

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Penulisan Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut diatas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
3. Oleh karena itu skripsi saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
4. Apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan skripsi saya tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan-peraturan perundang-undangan.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 12 Agustus 2024

Yang Membuat Pernyataan



PUTRI REGINA
NIM.12020722797

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
 1. Dilarang menyalin, mengutip, atau menjiplak sebagian atau seluruh isi karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber.
 a. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
 State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

UIN SUSKA RIAU



ABSTRAK

Putri Regina, (2024): Tinjauan Yuridis Putusan Perkara Nomor 15/PDT.G/2022/PN RGT tentang Pemecahan Surat Dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM).

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perpindahan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam proses jual beli tanah dan pertimbangan hukum dalam putusan perkara nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rgt. Karena ditemukan adanya penerbitan 2 kali Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) pada objek yang sama. Sehingga terjadinya perubahan ukuran tanpa mencabut Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) yang lama dengan adanya keledoran administrasi. Putusan perkara Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rgt menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM).

Jenis penelitian ini penelitian hukum normatif dengan sifat deskriptif. Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual. Data utama yang digunakan data sekunder sedangkan data primer sebagai data bantu untuk memperjelas hal-hal penting dalam objek penelitian ini. Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan penerikan kesimpulan deduktif.

Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa perpindahan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) karena adanya transaksi jual beli tanah yang melibatkan perubahan nama pemilik yang tercantum dalam sertifikat hak milik (SHM). Persyaratan yang diperlukan berupa Akta Jual Beli (AJB), serta identitas diri lainnya dengan disertakan dalam permohonan perubahan data di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang mengatur prinsip dasar penguasaan dan peralihan hak atas tanah. Pertimbangan hukum dalam putusan perkara nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rgt didasarkan pada Pasal 124 dan Pasal 125 HIR, dimana putusan yang dijatuhkan majelis hakim tanpa hadirnya tergugat dan tanpa alasan yang sah meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut. Putusan ini diambil berdasarkan fakta dan argumen yang diajukan oleh pihak Penggugat. Sehingga objek perkara ini tidak dipertimbangkan kembali karena pihak tergugat tidak hadir.

Kata Kunci: Pemecahan Surat, Balik Nama, Sertifikat Hak Milik (SHM)

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



KATA PENGANTAR



Assalamua'alaikum Wr.wb

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT. Tuhan semesta alam yang telah memberikan nikmat yang tidak terkira dan tidak terhingga, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan oleh penulis dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PERKARA NOMOR 15/PDT.G/2022/PN RGT TENTANG PEMECAHAN SURAT DAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM)”**. Salawat serta salam senantiasa tercurahkan buat Nabi Muhammad SAW, semoga kita mendapat syafa'at beliau di yaumul akhir kelak, *Aamiin*.

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah guna melengkapi tugas dan memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH). Dalam penulisan skripsi ini, penulis mendapatkan beberapa hambatan serta kesulitan.

Dalam penulisan skripsi ini juga penulis telah banyak mendapatkan dukungan berupa materil maupun moril, serta arahan berupa petunjuk dan bimbingan sehingga skripsi dapat diselesaikan oleh penulis. Oleh sebab itu, Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Ayahanda tercinta Parsan dan Ibunda tercinta Sukeni terimakasih yang selalu memberikan do'a, nasehat, serta dukungan yang tak terhingga senantiasa mengalir tiada henti-hentinya kepada anak-anaknya, semata-mata agar anaknya menjadi orang yang sukses, berguna dan berakhlak mulia.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Bapak Prof. Dr. Hairunnas Rajab.M.Ag.selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau beserta seluruh jajaran dibawahnya.
3. Bapak Dr. Zulkifli,M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Bapak Dr. H. Akmal Abdul Munir, Lc., M.A. selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. H. Mawardi, S.Ag., M.Si. selaku Wakil Dekan II, dan Ibu Dr. Sofia Hardani, M.Ag selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
4. Bapak Dr. Muhammad Darwis, SH.I., M.H. selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum dan Ibu Dr. Febri Handayani, SH.I., M.H selaku Sekretaris Jurusan Ilmu HukumUniversitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
5. Ibu Lysa Angrayni,S.H.,M.H, selaku Penasehat Akademik (PA) yang telah memberikan motivasi dan arahan selama masa perkuliahan kepada penulis.
6. Bapak Asril, SH.I., S.H., M.H dan Bapak Dr. Nur Hidayat, S.H., M.H sebagai Pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah banyak meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan petunjuk kepada penulis dalam penyelesaian penyusunan skripsi ini.
7. Seluruh Dosen Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang senantiasa memberikan ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan sampai dengan penyelesaian skripsi ini.
8. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Syariah dan Hukum yang telah membantu dan memberikan pelayanan kepada penulis.
9. Kepala dan Pegawai Kantor Pertanahan Indragiri Hulu, Sekretaris Desa Candirejo dan Notaris & PPAT Kantor Syarifah Khilidah Arsyad, S.H.,M.Kn.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

yang telah membantu dan mempermudah penelitian penulis dalam kegiatan wawancara.

10. Seluruhnya keluarga tercinta, terkhusus untuk abang kandung David Susanto dan Dika Triswanto, kakak tersayang Jumriah dan Lenti Novita Sari, A. Md.

Keb terimakasih selalu ada disaat penulis lelah dengan keadaan dan terimakasih telah menemani dan selalu memberikan motivasi, do'a, serta dukungannya.

11. Teruntuk teman seperjuangan penulis Khairunnisa Azzahra, Mayarani, Vykha Nurulloh M.A, terimakasih telah memberikan do'a, nasehat, bantuan dan dukungannya selama penulis menyelesaikan skripsi ini.

Semoga bantuan, dukungan, arahan, petunjuk, dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis tersebut menjadi amal ibadah serta mendapat balasan dari Allah SWT. mohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kekurangan dalam penyajian skripsi ini, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk perbaikan tulisan ilmiah penulis yang akan datang.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Pekanbaru, April 2024

PUTRI REGINA
NIM.12020722797



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah	9
C. Rumusan Masalah	10
D. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Kerangka Teori	12
1. Teori Perjanjian Jual Beli Tanah	12
2. Teori Wanprestasi	18
3. Teori Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya	20
4. Teori Pendaftaran Tanah	35
5. Teori Hukum Acara Perdata	42
B. Penelitian Terdahulu	46
BAB III METODE PENELITIAN	50
A. Jenis Penelitian	50
B. Pendekatan Penelitian	50
C. Data dan Sumber Data	51
D. Analisis Data	53
BAB IV HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN	54
A. Perpindahan Nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Dalam Proses Jual Beli Tanah	54
B. Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rgt Tentang Pemecahan Surat Dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM)	74

© Hak cipta milik UIN Suska Riau	
BAB V	
PENUTUP	90
A. Kesimpulan.....	90
B. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA	92

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata. Maka tanah diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya perlu diatur, agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak, terutama golongan petani, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.¹

Hak pengelolaan tanah pada hakikatnya mencerminkan pemahaman tentang masyarakat terhadap dirinya sendiri sebagai manusia dalam kaitannya dengan tanah. Hubungan manusia dengan tanah menimbulkan kewenangan dan tanggungjawab untuk kesejahteraan diri sendiri dan orang lain. Oleh karena itu, seluruh rakyat Indonesia harus berupaya mencapai kesejahteraan sebesar-besarnya dengan memanfaatkan kemampuan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menjelaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemampuan rakyat.²

¹Jonathan Marhien, et.al, Peralihan Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Prinsip Reforma Agraria Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agrarian, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.12 No.3 (2023), h.2.

² Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Terlepas dari pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, memiliki hubungan hukum dengan tanah yaitu hak atas tanah. Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dapat dinyatakan bahwa yang dikandung dalam hak milik yaitu sebagai hak yang paling utama dibandingkan dengan hak-hak kebendaan lainnya, karena pemilik mempunyai kebebasan untuk menikmati, menguasai, menggunakan benda yang dimilikinya dengan bebas sepanjang tidak bertentangan dengan norma yang ada, dalam batas upaya memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar. Dengan demikian, penguasaan yang dimaksud adalah pemilik, seperti memelihara, membebani dengan hak kebendaan lainnya, memindahtangankan, mengubah bentuknya.³

Salah satu tindakan hukum peralihan hak milik atas tanah adalah dengan jual beli tanah. Sistem peralihan hak atas tanah sering terjadi di masyarakat dengan melakukan kegiatan jual beli. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menjelaskan mengenai jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan oleh para pihak.⁴

Mengetahui pendaftaran tanah diselenggarakan dengan cara yang sederhana, murah dan mudah dimengerti oleh masyarakat, karena pendaftaran

³Suwitra dan I Made, *Eksistensi Hak Penguasa dan Pemilik Atas Tanah Adat di Bali dalam Perspektif Agraria Nasional*, (Bandung : Logos Publishing, 2010), Cet-Pertama, h.63; Dapat Dilihat Juga Dalam Hendra Apriyanto, Pelaksanaan Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdata, *Collegium Studiosum Journal*, Vol6 No.2 (2023), h.636.

⁴R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985), h.327.



akan diselenggarakan dapat mengingat kepada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat. Untuk mengetahui suatu hak atas tanah akan dilakukan dengan pendaftaran terlebih dahulu agar memiliki kepastian hukum yang kuat. Mengingat sudah dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar. Pendaftaran hak-hak atas tanah harus memberikan kepastian hukum yang jelas dengan menerangkan berbagai macam letak kepastian hukum yang berupa subjek dan objek hak atas tanah.⁵

Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah Hak Milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak memengaruhi selesainya perbuatan jual beli karna telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah. Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik peyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁶

Kepemilikan tanah merupakan salah satu hak kebendaan yang cukup dalam kehidupan manusia. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia yang

⁵Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Telah Didaftarkan, *Jurnal Hukum*, Vol.V No.1 (2020),h.43.

⁶Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2002), h.135.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



memerlukan tanah sebagai ruang, maka kepemilikan tanah terus mengalami perkembangan, baik secara konsep kepemilikan maupun hukum yang mengaturnya. Hukum Indonesia yang lahir dari pengaruh hukum yang telah tumbuh sebelumnya, baik berupa hukum barat, hukum islam, maupun hukum adat, merupakan suatu akulturasi yang mengkombinasikan sistem-sistem hukum yang ada. Dalam bidang normatif, setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria telah terjadi unifikasi hukum dalam bidang pertanahan.⁷

Apabila masyarakat ingin mendapatkan sertifikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama Pembeli pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut Peraturan Perundang-undangan. Jual beli hak atas tanah sah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah jadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan

⁷ Nur Hayati, Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional, *Lex Journalica* Vol. 13 No.3(2016), h.278.

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁸

Sebagaimana hak milik atas sebidang tanah dengan luas 1000 m² yang terletak di Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Peny, Kabupaten Indragiri Hulu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 atas nama Tarmijan (Turut Tergugat I). Tanah tersebut di beli oleh Maridun (Tergugat). Pada tanggal 13 September 1999 telah melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah dengan ukuran 500m² yang terletak di jalan Cendana, Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Peny, Kabupaten Indargiri Hulu antara Ridwan (Penggugat) dan Maridun (Tergugat) berdasarkan surat keterangan ganti rugi (SKGR) yang ditandatangani oleh Ridwan (Penggugat) dan Maridun (Tergugat) serta diketahui oleh Kepala Desa saat itu.⁹

Sekitar tahun 2000 Ridwan (Penggugat) kemudian membangun sebuah rumah tinggal diatas tanah tersebut tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas pembangunan dan penguasaan atas objek tanah tersebut hingga saat ini sebidang tanah dan saat ini sudah berdiri sebuah bangunan rumah yang masih ditempati. Pada tahun 2015 Ridwan (Penggugat) meminta kepada Maridun (Tergugat) untuk melakukan pemecahan sertifikat dan melakukan balik nama atas nama masing-masing Pengugat dan Tergugat dengan ukuran sebagaimana yang tertulis didalam Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR). Namun Maridun (Tergugat) belum bisa melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM)

⁸Yusrina Handayani dan Sitta Saraya, Tinjauan Yuridis Proses Balik Nama Sertifikat Dalam Jual Beli Tanah Di Desa Bangunsari Kecamatan Petabon Kendal, *Jurnal Ekonomi, Sosial & Humaniora* Vol.2 No.11 (2021), h.89.

⁹<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaedab49ae1eb17ab22f303935343036.html>, Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2022/PN Rgt, (diakses pada tanggal 1 November 2023).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 tersebut dengan alasan masih mencari keberadaan Tarmijan (Turut Tergugat I).

Kemudian pada tanggal 27 Januari 2022 antara Ridwan (Penggugat) dan Maridun (Tergugat) sepakat untuk memperbaharui Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang dibuat pada tanggal 13 September 1999, sekedar untuk memasukkan ukuran dan luas serta berkaitan batas-batas tanah dengan kondisi saat ini dengan objek yang sama terletak di Jalan Cendana RT.002 RW.002, Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyau, Kabupaten Indragiri Hulu, dengan ukuran 500 m², adapun batas-batas tanah pada saat ini sebagai berikut: Sebelah Utara berbatasan dengan tanah 12,50 meter, Zulkipli, Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah 12,50 meter, Jalan Desa, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah 40 meter, Afriyanto Siregar, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah 40 meter, Maridun. Selanjutnya Ridwan (Penggugat) terus mendesak Maridun (Tergugat) untuk melakukan pemecahan surat dan balik nama. Berdasarkan SKGR yang sudah para pihak tandatangani atas objek tanah tersebut dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984. Kemudian Maridun (Tergugat) menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut kepada Ridwan (Penggugat) untuk melakukan dan mengurus sendiri dalam proses pemecahan surat dan balik nama.

Namun permasalahan yang muncul dalam perkara ini adalah Ridwan (Penggugat) mengalami kendala dalam proses pengurusan pemecahan surat dan perubahan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan nama pemilik asal dalam Sertifikat Hak Milik tersebut yakni Tarmijan (Turut Tergugat I)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ataupun Ahli Warisnya. Sebagai syarat untuk pemenuhan administrasi berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan dan diberlakukan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional), sehingga akibatnya penggugat tidak dapat memiliki legalitas yang sah sebagai dasar bukti kepemilikan atas hak untuk penguasaan objek sebidang tanah yang saat ini di atasnya telah berdiri sebuah rumah tinggal tersebut secara penuh. Oleh karenanya dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek tanah diatas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1400 dengan surat ukur tanggal 27-09-1983 Nomor 4737/83 yang diperoleh penggugat dari jual beli dengan Tergugat. Maka penggugat mohon Kepada Pengadilan Negeri Rengat untuk dapat mengesahkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 27 Januari 2022, atas nama Penggugat (Ridwan) dengan objek yang terletak di Jalan Cendana RT.002 RW.002, Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu dengan ukuran 500 m².

Permasalahan ini muncul karena tidak adanya kepastian dalam peralihan hak atas tanah yang sudah diperjanjikan bersama antar pihak. Dimana dalam pelaksanaan yang terjadi terbit Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) yang kedua kalinya dalam perubahan ukuran tanah yang diperjualbelikan. Sehingga terjadinya perubahan ukuran tanpa mencabut Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang lama dengan adanya keteledoran administrasi. Pelaksanaan seharusnya dalam peralihan hak milik atas tanah melalui Sertifikat Hak Milik (SHM) bukan lagi mengarah pada Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Bahwa dalam hukum pendaftaran tanah khususnya yang berkaitan dengan obyek tanah yang dimiliki dari hasil jual beli, terhadap kepemilikan tersebut memberikan hak untuk pemecahan surat dan balik nama sertifikat. Proses pemecahan surat dan balik nama sertifikat dari hasil jual beli tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:¹⁰

“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.”

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah hak milik, yang diberlakukan 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.”

Tanggung jawab Notaris/PPAT dalam kelancaran proses pemecahan sertifikat yakni Notaris akan meminta data-data yang diperlukan dalam proses pemecahan sertifikat hak milik, menghubungi para pihak terkait apabila terdapat kekurangan maupun surat yang harus ditandatangani oleh para pihak. Komunikasi

¹⁰Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1) dan (2).



antara Notaris/PPAT dengan para pihak sangat penting dalam kelancaran proses pemecahan sertifikat, dalam komunikasi inilah apabila dalam proses pemecahan terkendala maka Notaris akan segera memberitahu para pihak begitu juga dengan para pihak apabila merasa proses pemecahan lebih lama dari perkiraan dapat menanyakan kepada Notaris/PPAT.¹¹

Menurut pengamatan penulis, bertitik tolak pada uraian diatas, maka penulis tertarik melakukan penelitian dan membahas masalah tersebut dalam bentuk tulisan ilmiah (skripsi) yang berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan penelitian berjudul, **“TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PERKARA NOMOR 15/PDT.G/2022/PN RGT TENTANG PEMECAHAN SURAT DAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM)”**.

B. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis sampaikan yang mengacu pada informasi yang telah disampaikan dalam latar belakang sebelumnya dan berdasarkan rumusan masalah yang telah diidentifikasi, pentingnya untuk merumuskan batasan masalah guna memberikan arah dan ketepatan dalam penelitian ini. Adapun yang menjadi batasan masalah dalam penulisan yang akan penulis teliti adalah Tinjauan Yuridis Putusan Perkara Nomor 15.Pdt.G/2022/PN Rgt Tentang Pemecahan Surat dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM).

¹¹Putu Ayu Dwi Nata Prajawati dan I Gede, Ketentuan Hukum dan Etika Profesi dalam Penanganan Pemecahan Sertifikat oleh Notaris/PPAT, *Jurnal Analisis Hukum*, Vol.6 No.2 (2023), h.178.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, dapatlah dirumuskan permasalahan penelitian yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana Perpindahan Nama Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam Proses Jual Beli Tanah?
2. Bagaimana Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rgt Tentang Pemecahan Surat dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM)?

D. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan permasalahan yang dikaji, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Perpindahan Nama Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam Proses Jual Beli Tanah.
- b. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rgt.

2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penjelasan mengenai latar belakang permasalahan dan rumusan masalah, penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui Pertimbangan Hukum dan Proses Pemecahan Surat dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam Proses Jual Beli Tanah yang dapat diperoleh melalui pelaksanaan penelitian ini dan manfaatnya adalah:

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- © Hak cipta milik UIN Suska Riau
- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, pengetahuan dan pemahaman bagi penulis dan pembaca mengenai Pertimbangan Hukum dan Pemecahan Surat dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM).
 - b. Hasil penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan Studi Strata I di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
 - c. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi literature atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang Pertimbangan Hukum dan Pemecahan Surat dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM).
 - d. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber data dan referensi yang berguna bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang menggali permasalahan yang serupa.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian Jual Beli Tanah

Suatu sistem perjanjian jual beli adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan jual beli dalam sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian jual beli itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹²

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, memang perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah dikatakan tadi, ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang. Jadi ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang.¹³

Salah satu transaksi jual beli yang sering terjadi yaitu transaksi jual beli tanah. Berdasarkan bunyi Pasal 1457, Pasal 1458 dan Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPERDATA), dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah

¹²Subekti, *Syarat Subjektif Dan Objektif Perjanjian*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), h.185; Dapat Dilihat Juga Dalam Tarmudi dan Alex Adam Putra, Aspek Hukum Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Berkala Fakultas Hukum Universitas Bung Karno*, Vol.1 No.2 (2022), h.5.

¹³Purwahid Patrik, *Definisi Perjanjian*, (Jakarta : Bina Aksara, 2012), h.42.

adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar.¹⁴

1) Syarat sahnya Perjanjian Jual Beli

Dalam sistem suatu perjanjian jual beli adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal jual beli. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Untuk mengetahui apakah seseorang berhadapan dengan perjanjian jual beli atau bukan, kita perlu mengenali syarat sah perjanjian jual beli. Syarat Sah perjanjian tersebut terdiri:

- a. Kata sepakat dari dua pihak atau lebih
Unsur atau norma pertama dari perjanjian adalah adanya kata sepakat, yaitu pernyataan kehendak beberapa orang. Artinya, perjanjian jual beli hanya dapat timbul dengan kerja sama dari dua orang atau lebih atau perjanjian dibangun oleh perbuatan dari beberapa orang. Karenanya, perjanjian digolongkan sebagai perbuatan hukum berganda.
- b. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak
Kata sepakat tercapai jika pihak yang satu menyetujui apa yang ditawarkan oleh pihak lainnya. Dengan kata lain, para pihak saling menyetujui. Namun, kehendak para pihak saja tidaklah cukup. Kehendak tersebut harus pula dinyatakan. Kehendak saja dari para pihak tidak akan menimbulkan akibat hukum. Perjanjian terbentuk setelah para pihak saling menyatakan kehendaknya dan adanya kesepakatan di antara mereka.
- c. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum
Tidak semua janji di dalam kehidupan sehari-hari membawa akibat hukum. Memang janji yang dibuat seseorang dapat memunculkan

¹⁴I Wayan Wiryawan. Surat Perjanjian Perikatan Jual-Beli Tanah. *Jurnal Hukum Universitas Udayana*. Vol.2, No.4, (2016), h.11; Dapat Dilihat Juga Dalam Johanis F. Mondoringin, Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdara, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.12 No.2 (2023), h.4.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kewajiban sosial atau kesusilaan. Akan tetapi, hal itu muncul bukan sebagai akibat hukum. Apakah maksud para pihak menentukan muncul tidaknya akibat hukum dari suatu janji ada kemungkinan para pihak tidak sadar bahwa janji yang dibuatnya tidak berakibat hukum. Kesemua itu bergantung pada keadaan dan kebiasaan di dalam masyarakat. Faktor itulah yang harus diperhitungkan untuk mempertimbangkan apakah suatu pernyataan kehendak yang muncul sebagai janji akan memunculkan akibat hukum atau sekedar kewajiban sosial dalam kemasyarakatan.

- d. Keinginan atau kemauan para pihak saja tidaklah cukup untuk memunculkan akibat hukum.

Untuk terbentuknya perjanjian diperlukan pula unsur bahwa akibat hukum tersebut adalah untuk kepentingan pihak yang satu atas beban pihak yang lain atau bersifat timbal balik. Perlu diperhatikan, akibat hukum perjanjian hanya mengikat para pihak dan tidak dapat mengikat pihak ketiga, lagi pula tidak dapat membawa kerugian. Ini merupakan asas umum dari hukum kontrak dan juga termuat di dalam ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) jo. Pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menetapkan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

- e. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan. Bentuk perjanjian pada umumnya bebas ditentukan para pihak. Namun, undang-undang menetapkan bahwa beberapa perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk tertentu. Penetapan demikian oleh undang-undang mengenai bentuk yang diwajibkan mengakibatkan bahwa akta menjadi syarat mutlak bagi terjadinya perbuatan hukum tersebut.¹⁵

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.*¹⁶

Perjanjian yang dibuat para pihak tersebut harus memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum

¹⁵R. Soeroso, *Contoh-Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h.76.

¹⁶Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (1).

Perdata (KUHPerdata) dengan adanya kesepakatan, cakap, hal tertentudan suatu sebab yang halal.¹⁷

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi :

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- a. Kepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,*
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,*
- c. Suatu pokok persoalan tertentu, dan*
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.”¹⁸*

Menurut Hardijan Rusli ada 4 (empat) syarat untuk terpenuhinya perjanjian yaitu Dua syarat pertama yang pertama disebut syarat subyektif, sedangkan dua syarat berikutnya disebut syarat obyektif. Dalam hal ini jika syarat subyektif tidak dipenuhi dalam perjanjian, maka salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Sedangkan jika syarat obyektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat itu batal demi hukum, yang berarti perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.¹⁹

2) Bentuk Perjanjian Jual Beli

Bentuk perjanjian jual beli dapat dibedakan menurut berbagai cara.

Perbedaan tersebut adalah sebagai jenis perjanjian berikut :

- a. Perjanjian Timbal Balik
Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. (Misalnya perjanjian jual beli).
- b. Perjanjian Cuma-Cuma
Perjanjian dengan Cuma-Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah.

¹⁷Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2009), h.39;

¹⁸Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

¹⁹Rusli Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: PT. Pustaka Sinar Harapan,1996), h. 44.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

- c. Perjanjian Atas Beban
Perjanjian Atas Beban adalah perjanjian di mana prestasi dari pihak yang satu merupakan kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
- d. Perjanjian Bernama
Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian ini diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Kitab Undang-undang Hukum Perdata(KUHPerdata).
- e. Perjanjian Publik
Perjanjian Publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah Pemerintah dan pihak lainnya adalah swasta. Misalnya perjanjian ikatan dinas dan pengadaan barang pemerintahan.
- f. Perjanjian Obligator
Perjanjian obligatoir adalah perjanjian di mana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan).
- g. Perjanjian Kebendaan
Perjanjian Kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain.
- h. Perjanjian Konsensual
Perjanjian Konsensual adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.
- i. Perjanjian Riil
Di dalam KUHPerdata ada juga perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Perjanjian ini dinamakan perjanjian riil. Misalnya perjanjian penitipan barang, pinjam pakai.
- j. Perjanjian Liberatoir
Perjanjian Liberatoir adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya perjanjian pembebasan hutang.
- k. Perjanjian Pembuktian
Perjanjian Pembuktian adalah perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.
- l. Perjanjian Tidak Bernama
Perjanjian Tidak Bernama (*onbenoemde overeenkomst/innominaat*) adalah perjanjian perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata(KUHPerdata), tetapi terdapat dalam masyarakat. Perjanjian ini seperti perjanjian pemasaran, perjanjian kerja sama. Di dalam prakteknya, perjanjian ini lahir adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Sya Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

m. Perjanjian Untung-untungan

Perjanjian Untung-untungan adalah perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian. Misalnya perjanjian asuransi.

n. Perjanjian Campuran

Perjanjian Campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai perjanjian. Misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa) tetapi menyajikan pula makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan.²⁰

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata(KUHPerdata) perjanjian adalah suatu Perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti mengemukakan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²¹

3) Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Berakhirnya suatu perjanjian jual beli Terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, misalnya habisnya jangka waktu yang telah disepakati

²⁰ Ahmad Arif Zulfikar, *Hukum Kontrak Bisnis*, (Padang: Gita Lentara, 2024), h.8-12.

²¹ Subekti, *Op Cit*, h.37; Dapat Dilihat Juga Dalam Iqbal F.Ibrahim, *et,al*, Esensi Hukum dalam Perjanjian Kontrak Kerja Pembangunan Asrama MAN 1 Kota Gorontalo Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, *Jurnal Kajian Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, Vol.1 No.3 (2024), h.206-207.

dalam perjanjian atau dalam *loan agreement*, semua hutang dan bunga atau denda jika ada telah dibayarkan. Hal-hal yang mengakibatkan hapusnya suatu perikatan dalam pada Pasal 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah Karena pembayaran, Karena penawaran, Karena pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpangan atau penitipan, Karena perjumpaan utang atau kompensasi, Karena percampuran utang, Karena pembebasan utang, Karena musnahnya barang yang terutang, Karena kebatalan dan pembatalan, Karena berlakunya syarat batal, Karena lewat waktu (Kadaluarsa).²²

2. Teori Wanprestasi

Wanprestasi dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.²³

Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) atau dengan adanya

²² Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta: Binacipta, 1979), h.282.

²³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum perjanjian*, (Bandung : Sumur Pustaka, 2012), h. 17; Dapat Dilihat Juga Dalam Namira Diffany Nuzan, *et,al*, Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, *Jutnal Kewarganegaraan*, Vol.8 No.1 (2024), h.863.

wanprestasi oleh salah satu pihak maka pihak yang lain dapat menuntut pembatalan perjanjian.²⁴

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.²⁵

Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

- a. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
- b. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.²⁶

Akibat hukum yang timbul akibat wanprestasi dalam sebuah perjanjian jual beli, terutama ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati, dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap undang-undang yang mengatur perjanjian tersebut. Penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli dapat dilakukan melalui beberapa cara. Pertama, para pihak dapat melakukan musyawarah untuk mencapai kesepakatan tentang kewajiban-kewajiban yang dipersengketakan, yang kemudian dapat dipenuhi, direalisasikan, dikompensasikan, atau dibayar oleh pihak-pihak yang dianggap melakukan wanprestasi. Alternatif lainnya,

²⁴M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1990), h.60.

²⁵Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2011), h. 11.

²⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), h.117

sengketa dapat diselesaikan melalui pengadilan dengan bantuan hakim setelah pihak yang dirugikan mengajukan gugatan wanprestasi. Selain itu, penyelesaian dapat dilakukan melalui arbitrase atau jalur hukum lain yang tersedia sesuai dengan kesepakatan para pihak.²⁷

3. Teori Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya

1) Hak Atas Tanah Menurut Perdata

a. Hak *Eigendom*

Eigendom merupakan istilah yang dikenal dalam hukum kebendaan Perdata Barat, yang kurang lebih bermakna hak milik. *Eigen* berarti diri atau pribadi, sedang *dom* tampaknya kita perlu merujuk pada kata dominium, yang dalam Kamus Istilah Hukum Latin-Indonesia karya Gokkel & van der Wall diartikan sebagai hak milik. Jadi, *Eigendom* dapat diartikan sebagai hak milik pribadi.²⁸

Hak *eigendom* sebagai salah satu jenis hak-hak atas tanah yang sebenarnya telah diberikan waktu selama 20 tahun untuk melakukan konversi menjadi hak-hak atas tanah. Namun dalam kenyataannya masih banyak tanah bekas hak *eigendom* belum dikonversi sebagaimana ditentukan UUPA. Implikasi dikuasainya tanah bekas hak *eigendom* oleh negara yakni adanya kebebasan negara untuk menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan permohonan dari yang berkepentingan. Namun, permasalahannya ketika negara melalui instansi pemerintah telah menguasai tanah bekas hak *eigendom* (baik keseluruhan atau sebagian) yang

²⁷Rafika Pudya Agustini, et. al, Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Jurnal Action Research Literate*, Vol.8, No.7 (2024), h.5.

²⁸Gokkel HRW dan Van der wal, *Istilah Hukum, Latin-Indonesia*, Ahli Bahasa S. Adiwinata (Jakarta: Intermasa, 1986),h.32.



sertifikat kepemilikannya berstatus hak pakai, sebagaimana diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan *quo* menerangkan bahwa tanah negara oleh negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya, atau memberikannya dengan hak pengelolaan.²⁹

b. Hak *Erfpacht*

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 hukum tanah di Indonesia sifatnya *dualisme* yakni terdapat dua hukum tanah yang tunduk pada hukum adat dan tanah yang tunduk pada hukum barat. Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 hanya ada satu macam hak-hak atas tanah yaitu hak-hak atas tanah yang sudah diatur dalam UUPA. Salah satu tanah bekas hak barat yaitu tanah hak *erfpacht*. Berdasarkan Pasal 720 BW menerangkan bahwa, hak *Erfpacht* adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya (*voile genot hebben*) kegunaan sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban untuk membayar setiap tahun sejumlah uang atau hasil bumi (*jaarhijke pacht*) kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas *eigendom* dan pemilik itu. Pemegang hak *erfpacht* disebut *Erfpachter*.³⁰

Menurut A.P. Parlindungan Konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari

²⁹ Iwan Permadi dan Endrianto Bayu Setiawan, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Hak Eigendom Yang dikuasai Oleh Pemerintah Dengan Sertifikat Hak Pakai, *Yurispruden Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol.7 No.2 (2024), h.2-3.

³⁰ Aulia Salma dan Lina Jamila, Tanah Bekas Hak Erfpacht Verponding di Kawasan Puncut Kota Bandung di Hubungkan dengan Kepastian Hukum, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.7 No.1 (2021), h.115.



UUPA. Konversi terhadap tanah-tanah yang tunduk kepada hukum barat diatur dalam Pasal II, III, V dan Pasal VIII Ketentuan Konversi. Menurut Pasal III Ketentuan Konversi dalam UUPA Hak *Erfpacht* dikonversi menjadi Hak Guna Usaha. Dapat disimpulkan dengan berlakunya UUPA maka tidak dapat diterbitkan hak-hak yang lama.³¹

Akibat hukum dari tanah yang tidak dilakukan konversi terhadap tanahnya menurut Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, ketentuan konversi bagi hak-hak barat telah berakhir sejak tanggal 24 September 1980, kemudian diberikan jangka waktu sampai 20 tahun sejak diberlakukannya ketentuan konversi sebagaimana diatur dalam UUPA. Apabila lewat jangka waktu tersebut maka hak atas tanah tersebut akan dibawah kekuasaan negara. Selanjutnya bukti hak atas tanah yang muncul setelah jangka waktu tersebut, maka kepada pemegang hak diharuskan mengajukan permohonan langsung ke Kepala Kantor Pertanahan, dengan melengkapi syarat sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Untuk selanjutnya akan di proses sebagai pemegang hak yang sah atas tanah. Pemberlakuan ketentuan konversi terhadap hak-hak atas tanah yang berasal dari hak barat meliputi 2 kondisi yakni, hak-hak yang dapat dikonversi langsung, dan pengakuan hak atau penegasan konversi, jadi setiap hak-hak atas tanah perlu dilakukan legalisasi kepemilikan hak baik secara fisik maupun yuridis, melalui mekanisme yang diatur

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

³¹I Made Setiana Sanjaya, *et.al*, Akibat Hukum Konversi Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.3 No.3 (2021), h. 3.

dalam perundang-undangan yang berlaku guna terciptanya kepastian hak dan kepastian hukum.³²

c. Hak *Opstal*

Hak *Opstal* atau dikenal juga dengan sebutan hak numpang karang yang diatur dalam Pasal 711 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi:

“Hak numpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman diatas tanah orang lain.”³³

Hak *Opstal* adalah suatu hak kebendaan untuk memiliki bangunan dan tanaman-tanaman di atas sebidang tanah orang lain. Hak *Opstal* ialah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memiliki segala sesuatu yang terdapat diatas tanah *eigendom* orang lain sepanjang sesuatu tersebut bukanlah kepunyaan tanah yang bersangkutan. Disamping wewenang untuk dapat memiliki benda tersebut, hak *opstal* juga memberikan kepada pemegangnya untuk memindahtangankan haknya itu kepada orang lain, menjadikan benda tersebut sebagai jaminan hutangnya dan mengalihkannya kepada ahli warisnya sepanjang jangka waktu berlakunya hak *opstal* itu belum habis menurut perjanjian yang telah ditetapkan bersama pemilik tanah.³⁴

2) Hak Atas Tanah Menurut Adat

Hak-hak atas tanah menurut Hukum Adat ini di Indonesia dapat kita lihat seperti hak pertuanan dari persekutuan desa. Hak Pertuanan ini yang dinamakan

³²Mellyana Putri ahlanissa dan Zil Aidi, Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas *Eigendom Verponding* dalam Sengketa Kepemilikan Tanah, *Jurnal Hukum Prnata Sosial Islam*, Vol.5 No.2 (2023), h.2086-2087.

³³Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 711

³⁴Achmad Mu'in, Hak Pemegang Hak Atas Tanah *Eigendom* Untuk Mendapatkan Hak Setelah Habisnya /waktu Sebagaimana keputusan Presiden republic Indonesia nomor 32 tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat, *jurnal ilmiah mahasiswa universitas Surabaya*, Vol.4 No.1 (2015), h.7.



Hak ulayat tidak melekat pada perseorangan (individu). Melainkan pada suatu persekutuan seperti desa di Jawa. Hak ulayat ini berlaku ke luar dan ke dalam. Berlaku ke luar maksudnya warga luar ada kemungkinan untuk dapat mengenyam/menggarap tanah ulayat tersebut dengan izin persekutuan Serta telah membayar uang pemasukan. Memang pada prinsipnya Warga luar tidak boleh mengenyam/menggarap tanah ulayat itu kecuali dengan cara yang baru disebut diatas. Sedangkan berlaku ke dalam persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersamaan sebagai kesatuan, hak ulayat dimaksud memetik hasil dari pada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang hidup di atasnya.³⁵

Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban masyarakat Hukum Adat tertentu atas suatu wilayah tertentu merupakan ulayatnya, sebagai *Lebensraum* para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah yang ada dalam wilayah tersebut. Objek Hak Ulayat adalah semua tanah yang terdapat dalam lingkungan masyarakat yang bersangkutan. Orang dari luar masyarakat hukum adat tersebut boleh memanfaatkan tanah yang berada dalam wilayah ulayat itu dengan seiring dari penguasa adat setempat. Boleh masuk dengan syarat membayar yang disebut pengisi adat, jika orang luar masuk tanpa izin dianggap melakukan tindak pidana yang akan dikenakan sanksi pidana sesuai hukum adat yang berlaku pada wilayah adat tersebut.³⁶

Menurut hukum adat jual beli khususnya dengan objek tanah dalam hukum adat memberikan pengertian bahwa jual beli tanah bukan perbuatan

³⁵Wirjono Prodjodikoro. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, (Jakarta: PT. Internasa, 1980). h.26.

³⁶M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h. 95-96.

hakum yang merupakan perjanjian obligatur namun berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai yang berarti harga telah disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Jual beli tanah menurut hukum adat adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.³⁷

3) Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria yang berbunyi :

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan, yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”³⁸

Dengan demikian yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi, air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut ketentuan yang berlaku.

Hak-hak atas tanah menurut UUPA:

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 UUPA). Ini berarti Hak Milik memiliki sifat 3T (turun temurun, terkuat dan terpenuhi). Turun temurun artinya hak atas tanah

³⁷I Made Krishna Dharma Kusuma, et.al. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol.1 No.2 (2020). h. 215.

³⁸Indonesia Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria, Pasal 4 ayat (2).



tersebut tetap berlangsung meskipun yang mempunyai Hak Milik meninggal dunia dan berlanjut kepada ahli warisnya sepanjang masih memenuhi persyaratan sebagai Hak Milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah ini berlangsung untuk jangka waktu yang tidak terbatas dan secara yuridis dapat dipertahankan terhadap pihak lain. Selanjutnya makna terpenuhi dalam Hak Milik artinya pemegang Hak Milik memiliki wewenang yang luas, yaitu pemegang Hak Milik dapat mengalihkan, menjaminkan, menyewakan bahkan menyerahkan penggunaan tanah tersebut kepada pihak lain dengan memberikan hak atas tanah yang baru (Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai). Termasuk dalam lingkup terpenuhi adalah bahwa dari segi peruntukannya Hak Milik dapat dipergunakan untuk keperluan apa saja baik untuk usaha pertanian maupun non pertanian (rumah tinggal atau mendirikan bangunan untuk tempat usaha).³⁹

Bahwa dinyatakan Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan tidak mengganggu hak orang lain (Pasal 570 KUHPerdara). Pengertian Hak Milik dalam Pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara) itu dalam arti luas karena benda yang dapat menjadi objek Hak Milik, tidak hanya benda tidak bergerak, tetapi juga benda yang bergerak. Lain halnya apa yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA dimana dalam rumusan itu hanya mengatur benda yang tidak bergerak khususnya atas tanah, sebagaimana yang telah disebutkan diatas bahwa Pasal 20 UUPA “ Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas

³⁹ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan dan Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2014), h.60.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tanah, dengan mengingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA bahwa tanah mempunyai fungsi social termasuk pula tanah yang berstatus Hak Milik.⁴⁰

Luasnya kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Milik sebagaimana yang tersebut diatas, tidak berarti pemegang Hak Milik dapat berbuat apa saja atau tanpa batas atas penggunaan tanah tersebut. Meskipun tanah itu berstatus Hak Milik, pemegang Hak Milik dibatasi dalam suatu koridor aturan yang berlaku dimana pemegang hak wajib memperhatikan fungsi sosial atas tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang artinya:⁴¹

- 1) Dalam aktivitas penggunaan atau pemanfaatan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian kepada orang lain.
- 2) Penggunaan tanah wajib disesuaikan dengan peruntukan yang telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang.
- 3) Penggunaan atau pemanfaatan tanah wajib memperhatikan kepentingan umum selain kepentingan pribadi.
- 4) Tanah yang digunakan atau dimanfaatkan harus dipelihara dengan baik dan mencegah terjadinya kerusakan tanah.
- 5) Tanah yang digunakan tidak boleh dilerantarkan sehingga menimbulkan kerugian atas tanah tersebut, baik dari sisi kesuburan, penggunaan dan kemanfaatan atas tanah tersebut.

Hak milik itu merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, tetapi pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas, tetapi penggunaannya harus memperhatikan hal-hal yang ditentukan.⁴²

⁴⁰ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), h.61-62.

⁴¹ Irawan Soerodjo, *Op.Cit*, h.61-62.

⁴² Rahmat Kurnia, Skripsi : *Tinjauan Yuridis Tentang Pengalihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor:94/PDT.G/2007/PN PBR)*, (Pekanbaru, UIN SUSKA RIAU, 2014), h. 7.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1). Kemudian, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan. Ketentuan yang mengatur mengenai Hak Guna Usaha adalah: Pasal 16 ayat 1 huruf b UUPA, kemudian secara khusus Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 sampai 34 UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan Peraturan Perundang-undangan (Pasal 50 ayat 2). Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, yang kemudian secara khusus pengaturannya dalam Pasal 2 sampai dengan 18.⁴³

Luas tanah Hak Guna Usaha untuk perseorangan minimum 5 hektar dan luas maksimum 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum luas minimum 5 hektar dan luas maksimum ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat 2 UUPA *jo* Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996). Subjek dalam hukum Hak Guna Usaha adalah:⁴⁴

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 30 UUPA *jo* Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

⁴³ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2016), h.83-84.

⁴⁴ Indah Sari, Hak-Hak atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-undang Pokok Agrari (UUPA), *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol.9 No.1 (2017), h.29.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Jangka waktu Hak Guna Usaha untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang paling lama 25 tahun, dan diperbaharui untuk waktu paling lama 35 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGU diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan HGU tersebut di catatkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Persyaratan untuk melakukan perpanjangan yang dilakukan oleh pemegang hak adalah:⁴⁵

- a. Tanah masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak (Pasal 9 ayat 1)
3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Dalam Pasal 35 UUPA dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang waktu paling lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Penggunaan tanah yang dipunyai dengan HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah, tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lain-lain. Orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam waktu tersebut tidak diperhatikan/dilaksanakan, maka hak tersebut hapus

⁴⁵ Syafil Warman, *et.al*, Analisis Yuridis Kepemilikan Hak atas Tanah di Tinjau Dari UUPA Di Desa Sei. Rampah, *Jurnal Kalam Keadilan*, Vol.10 No.2 (2022), h.367

karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁶

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah Hak Milik atau di atas Tanah Pengelolaan. Hak Pakai memberi wewenang dan juga kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bersangkutan yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Makna kata “menggunakan” berarti dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, sedang kata “memungut hasil” berarti memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan pemegang haknya, misalnya pertanian, peternakan, perikanan atau perkebunan. Kewenangan yang terdapat dalam Hak Pakai tersebut diatas, memberikan gambaran bahwa Hak Pakai tersebut seolah-olah hampir sama atau menyerupai jenis hak atas tanah yang lain seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha karena di dalamnya memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan atau mengambil hasil pemanfaatan atas tanah tersebut.⁴⁷

Perbedaannya dengan hak-hak tanah yang lain tersebut adalah Hak Pakai merupakan satu-satunya jenis hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat diberikan kepada warga negara asing atau badan hukum asing, karena hak atas tanah ini memberikan wewenang yang terbatas (Pasal 42 UUPA).

⁴⁶ Madeleine Darmawan, *et, al*, Pembebanan Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik, *Jurnal Hukum Pranata social Islam*, Vol.5 No.1 (2023), h.4.

⁴⁷ Muhammad Safir Ramadhan Usup, Pengaturan Hukum Tentang Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Pakai Ditinjau Dari PP No.10 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah, *Jurnal Lex Crime*, Vol.7 No.6 (2018), h.61.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Pakai diberikan untuk jangka waktu tertentu. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Pakai diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang. Perpanjangan ini sering diartikan untuk selama 15 tahun akan tetapi Hak Pakai yang diberikan kepada subyek hukum tertentu diberikan dengan jangka waktu selama tanah tersebut digunakan, yaitu hanya diberikan kepada kementerian, lembaga pemerintah non departemen, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, perwakilan badan internasional, badan keagamaan dan badan-badan sosial. Sedangkan bagi para warga atau badan hukum perpanjangan masa Hak Pakai diberikan sesuai dengan keputusan pemberian haknya oleh kantor pertanahan setempat. Hak Pakai dapat diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan.⁴⁸

4) Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya.⁴⁹

Dalam hal kepemilikan tanah, konsep Hukum Tanah Nasional adalah Milik Bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan Bangsa dan Negara, karena tidak dapat diperjual belikan atau di perdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disitegritas bangsa. Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa dalam konsep

⁴⁸ Suryani Sappe, *et.al*, Hak Pakai atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengeketa, *Jurnal Batulis Civil Law Review*, Vol2 No.1(2021), h.84.

⁴⁹ Djestyloa Kobu Jobu, Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera, *Lex Crimen*, Vol.VI No.2 (2017), h.36.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kepemilikan terdapat unsur Komunalistik Religius yang artinya Ketentuan Hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang diberikan oleh sang pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur Prinsip Negara Kesejahteraan.⁵⁰

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 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.”⁵¹

Demikian suatu hak atas tanah dialihkan jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum sedangkan tanah dikatakan beralih akibat dari suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Beralihnya kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik yang baru karena suatu perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum yang menimbulkan akibat hukum.⁵²

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur Hak Milik bisa beralih dan dialihkan dengan pihak lain. Ada dua macam peralihan hak milik atas tanah, yaitu:

⁵⁰ Rosmidah, Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Inovatif*, Vol.6 no.2 (2013), h.63-67.

⁵¹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

⁵² Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), h.175.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Beralih

Beralih yaitu perpindahan hak milik atas tanah dari seseorang pemilik ke pihak lain sebagai akibat dari suatu peristiwa hukum. Peristiwa hukum ialah meninggal dunianya pemilik tanah. Ketika pemilik tanah meninggal dunia, hak atas tanah secara sah beralih ke ahli warisnya yang memenuhi syarat apabila subjek hak milik. Peralihan hak milik atas tanah dari seseorang yang pemilik tanahnya adalah pewaris kepada orang yang menjadi ahli warisnya.

b. Dialihkan

Dialihkan adalah perpindahan hak milik atas tanah dari pemiliknya ke pihak lain karena perbuatan hukum. Perbuatan hukum ialah perbuatan yang mempunyai akibat hukum.⁵³

Syarat-syarat Peralihan Hak Atas tanah, Mengingat undang-undang yang mengatur adalah undang-undang yang berkaitan dengan adat, maka Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa peraturan yang mengatur aksi militer harus sesuai dengan adat. peraturan perundang-undangan diubah dengan Peraturan Pemerintah. Penerapan Pemerintah yang berfungsi sebagai undang-undang penegakan UUPA adalah Penerapan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut ketentuan Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 1997, terdapat syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi dalam proses peralihan hak milik atas tanah kepada suatu pihak. pemilik baru, yaitu sebagai berikut:

- 1) Syarat materiil yaitu penjual adalah adalah orang yang wajib atas tanah yang ingin dijualnya. Orang yang wajib menjual tanah adalah pemilik tanah. Jika dia sudah menjadi anggota kelompok, maka kakak dan adiknya harus ikut serta dalam proses pembelajaran dan menjadi penjual mandiri. Kedua, pembeli adalah orang yang mempunyai kewajiban atas tanah yang dibelinya. Mayoritas pembelinya adalah individu yang telah diakui secara hukum berhak memiliki tanah di Indonesia. Sementa peraturan-undangan saja yang boleh memiliki tanah di wilayah RI, lainnya WNI dan badan hukum yang sudah ditetapkan. Teh yang dijual tidak dalam keadaan tegang. Sesuai UUPA, kawasan yang dapat ditetapkan sebagai objek properti antara lain tanah yang dipergunakan untuk keperluan pribadi, keperluan usaha, keperluan bangunan, dan tanah pertanian..⁵⁴

⁵³ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), h.39.

⁵⁴ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: LaksBang justitia, 2014), h. 113.

- 2) Syarat formil, yaitu tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan pentingnya pengembalian hak tanah perlu dibuktikan dengan tindakan hak atas tanah tersebut. Statuta sebagaimana dimaksud adalah Akta Jual Beli (AJB) Jual Beli Akta, yang berfungsi sebagai badan otentik yang mencatat terciptanya undang-undang yang mengatur tentang jual beli tanah melalui akad beli dan sebagai pernyataan niat penjualan tanah kepada Kantor Pertanahan untuk tujuan tersebut. tujuan pembuatan sertifikat hak milik. Setelah selesainya perjanjian sewa di Pengadilan, perusahaan real estat menjadi pemilik atau penyewa tanah subjek..⁵⁵

Oleh karena itu PPAT bertanggung-jawab untuk mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar data yang ada di Kantor Pertanahan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Para saksi-saksi memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Sebelum akta ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mesti membacakannya untuk para pihak yang berkaitan dan menerakan pengertian tentang muatan dan maksud pembuatan akta itu, turut ketentuan pendataan yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sejumlah 2 lembar, yang sekaliannya asli. Satu lembar disimpan di kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan untuk Kepala Kantor Pertanahan untuk kebutuhan pendaftaran pemindahan haknya. Sedangkan untuk sisipihak lain yang berkaitan diberikan salinan. Para pihak yang melaksanakan jual beli

⁵⁵*Ibid.h.144.*

menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan menyerahkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diperlukan dalam peralihan hak.⁵⁶

4. Teori Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian pelaksanaan yang dilaksanakan oleh Pemerintah secara berkepanjangan, berlanjut serta teratur diantaranya yaitu dengan mengumpulkan, mengolah, membukukan, serta menyajikan data fisik dan data yuridis, yang disajikan dengan peta dan daftar, terkait bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termuat juga penyerahan atas surat tanda bukti hak-hak miliknya untuk bidang tanah yang telah memiliki haknya dan hak kepemilikan dalam satuan rumah susun dan juga hak khusus yang menyulitkannya.⁵⁷

Pelaksanaan mendaftarkan tanah terbagi menjadi dua macam antara lain kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran bidang tanah. Kegiatan mendaftarkan tanahnya untuk pertama kali merupakan rangkaian praktik mendaftarkan tanah dalam rangka pertama kali yang melibatkan bidang tanah dari semula belum terdaftar menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran dari bidang tanah adalah rangkaian pelaksanaan dari mendaftarkan tanah supaya dapat menyelaraskan antara data fisik dan data

⁵⁶ Suryaningsih dan zainuri, Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan, *Jurnal Jendela Hukum*, Vol.10 No.1 (2023), h.50-51.

⁵⁷ Lisnadia Nur Avivah, *et.al*, Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Setifikat Tanah, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol.5 No.3 (2022), h.200.

juridis yang termuat peta dari pendaftaran, daftar tanah, surat ukur tanah, daftar nama, buku tanah serta sertifikat melalui perbedaan yang akan datang.⁵⁸

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden. Sedangkan Agraria dan Tata Ruang (ATR) adalah kementerian yang bertugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agrarian/pertanahan dan tata ruang. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki unit kerja bernama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota. Unit kerja ini bertugas melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftara umum pendaftaran tanah.

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA pengertian pendaftaran tanah berbunyi :

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.*
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.*
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”⁵⁹*

⁵⁸Ana Silviana, Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah, *Pandecta Research Law Journal*, Vol.7 No.1 (2012), h.113-114.

⁵⁹ Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (2).

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Selanjutnya pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa:

“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.”⁶⁰

Pada Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah dijelaskan mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik dengan hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, penerapan Pendaftaran Tanah Elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang di bangun oleh Kementrian.⁶¹

Sedangkan yang dimaksud dengan rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran dalam bidang data fisik yakni mengenai tanahnya itu sendiri seperti lokasinya, batasnya, luas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya. Berikutnya adalah data yuridis mengenai haknya yakni haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain. Sementara terus-menerus, artinya setiap adapengurangan, perubahan atau penambahan maka harus

⁶⁰Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Angka 1.

⁶¹Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

dilakukan pendaftaran ulang yang akan membuat sertifikat tersebut mengalami perubahan.⁶²

2. Asas-Asas, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Asas Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa:

*“Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan aman.”*⁶³

Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut:

1. Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau dimaksudkan terjangkau bagi pihak yang memerlukan, khususnya untuk golongan ekonomi lemah.
4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
5. Asas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁶⁴

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk

⁶²Lisnadia Nur Avivah, *Op.Cit*, h.203.

⁶³ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 2.

⁶⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010). h.17-18.

penerbitan tanda bukti kepemilikannya. Tujuan pendaftaran diatur dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan pendaftaran bertujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak dalam suatu bidang tanah.sistem rumah susun dari hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyesuaikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah di daftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pendaftaran.⁶⁵

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Recht Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak mewujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi, kepastian status hak yang didaftarkan, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran Tanah ini menghasilkan Sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari Pendaftaran Tanah yang *Recht Cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster* yaitu Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).⁶⁶

3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria, maka *dualism* hak-hak atas tanah dihapuskan, dalam memori penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA, yang

⁶⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁶⁶ Urip Santoso, *Op, Cit*, h.2.

mana ditujukan pada pemerintah agar meleksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Recht Cadaster* , untuk menuju kearah pemberian kepastian hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menyebutkan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas 40ormat ekonomi serta penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatas baiaya-biaya yang bersangkutan dengan pendafran tanah termasuk dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.⁶⁷

Pasal diatas ditujukan kepada pemerintah, sebaliknya pendaftaran tanah yang dimaksud Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA ditujuan kepada para pemegang hak, agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti untuk kepentingan hukum bagi mereka sendiri di dalam Pasal tersebut dijelaskan:⁶⁸

Pasal 23 ayat (1) UUPA:

*“Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebananya dengan hak-hak lain yang harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.”*⁶⁹

Pasal 23 ayat (2) UUPA:

*“Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”*⁷⁰

⁶⁷ *Ibid.*, h.3.

⁶⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), h.132.

⁶⁹ Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria, Pasal 23 ayat (1).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pasal 32 ayat (1) UUPA :

“Hak guna-usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”⁷¹

Pasal 32 ayat (2) UUPA :

“Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”

Pasal 38 ayat (1) UUPA :

“Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”

Pasal 38 ayat (2) UUPA :

“Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak hapus karena jangka waktunya berakhir.”⁷²

Dari ketentuan pasal-pasal bahwa Pendaftaran tanah untuk masyarakat sangat penting alasannya karena agar mendapatkan kepastian dari hukum. Kepastian hukum adalah perlindungan hukum atas perilaku semanya artinya seseorang akan mendapatkan hal yang diinginkan dari suatu kondisi. Dengan berlakunya kepastian hukum masyarakat menjadi teratur sehingga masyarakat sangat membutuhkan kepastian hukum. Sedangkan pentingnya dari pendaftaran bidang tanah bagi Pemerintah adalah sebagai media informasi kepada pemerintah supaya mudah mendapatkan data terkait atas bidang tanah. Informasi ini berkaitan pada besaran pajak setiap tanah serta tertib administrasi pertanahan.⁷³

⁷⁰ Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria, Pasal 23 ayat (2).

⁷¹ Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria, Pasal 32 ayat (1) dan (2).

⁷² Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria, Pasal 38 ayat (1) dan (2).

⁷³ Lisnadia Nur Avivah, *Op.Cit*, h.208.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang diatur dalam Pasal 12 ayat (1) yang berbunyi:

“Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- 1) *Pengumpulan dan pengolahan data fisik*
- 2) *Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya*
- 3) *Penerbitan sertifikat*
- 4) *Penyimpanan daftar umum dan dokumen.”*⁷⁴

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik.

- 1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.
- 2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.⁷⁵

5. Teori Hukum Acara Perdata

Menurut Yahya Harahap, hukum acara perdata adalah aturan yang mengatur proses penyelesaian sengketa di pengadilan perdata, mulai dari

⁷⁴ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 12 ayat (1).

⁷⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djembatan, 2005), h.474.



pengajuan gugatan hingga putusan akhir. Ini mencakup prosedur, tatacara, dan mekanisme penyelesaian sengketa perdata.⁷⁶

Peraturan hukum acara perdata mengatur bagaimana cara pihak yang dirugikan mengajukan perkaranya ke pengadilan, bagaimana cara pihak yang digugat mempertahankan diri, bagaimana pengadilan bertindak terhadap pihak-pihak yang berperkara, bagaimana pengadilan memeriksa dan memutus perkara sehingga dapat diselesaikan secara adil, dan bagaimana cara melaksanakan putusan pengadilan. Dengan demikian kewajiban sebagaimana diatur dalam hukum perdata diperoleh dan dipenuhi sebagaimana mestinya.⁷⁷

Pengertian perkara perdata dalam arti luas termasuk perkara-perkara perdata baik yang mengandung sengketa maupun yang tidak mengandung sengketa, sedangkan pengertian perkara perdata dalam arti sempit adalah perkara-perkara perdata yang di dalamnya sudah dapat dipastikan mengandung sengketa. Dapat disimpulkan bahwa setiap perkara perdata yang diajukan di persidangan bukan hanya perkara yang mengandung sengketa saja tetapi dalam praktiknya juga terdapat penyelesaian perkara dengan *Yurisdiksi Voluntair* atau permohonan penetapan hak yang tidak mengandung sengketa.⁷⁸

Beberapa asas-asas yang digunakan dalam hukum acara perdata sebagai berikut:

1. Hakim bersifat menunggu

Bahwa dalam pelaksanaannya, inisiatif untuk mengajukan tuntutan hak keperdataan diserahkan sepenuhnya kepada yang berkepentingan. Jadi apakah akan ada proses atau tidak, apakah justru perkara atau tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak

⁷⁶Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h.504.

⁷⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2014), h.10.

⁷⁸Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.12.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yang berkepentingan. Untuk itu berlaku adagium “*judex ne procedat ex officio*”, apabila tidak ada gugatan maka disitu tidak ada hakim.

2. Hakim bersifat pasif
Bahwa ruang lingkup atau ruang pokok sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh hakim, hakim tidak dapat memperluas ataupun mempersempit pokok sengketa yang diajukan oleh pihak yang berperkara. Jadi apa yang di tuangkan oleh pengugat dalam surat gugatan itulah ruang lingkup hakim.
3. Sifat terbukanya persidangan
Terbuka untuk umum yang berarti bahwa setiap orang dibolehkan hadir dan mendengar pemeriksaan di persidangan. Jadi jika suatu persidangan tidak terbuka untuk umum maka akan berakibatkan putusan itu tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum kecuali yang sudah di atur oleh undang-undang.
4. Mendengarkan kedua belah pihak
Kedua belah pihak yang berperkara harus diperlakukan sama, tidak memihak. Jadi saat kedua belah pihak mengajukan argument masing-masing pihak majelis hakim harus tetap mendengarkan keduanya dan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menetapkan putusan nantinya.
5. Putusan harus disertai dengan alasan
Semua putusan pengadilan harus memuat alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Alasan itu yang dimaksud sebagai pertanggungjawaban hakim dari pada putusannya terhadap masyarakat, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai objektif.
6. Beracara dikenakan biaya
Untuk berperkara perdata pada dasarnya dikenakan biaya. Biaya ini meliputi :
 - a. Biaya kepaniteraan
 - b. Biaya panggilan
 - c. Biaya materai
 - d. Biaya lain-lainnya
7. Tidak ada keharusan mewakili
Tidak mewajibkan para pihak untuk mewakilkan kepada orang lain, sehingga pemeriksaan dipersidangan terjadi secara langsung terhadap para pihak yang langsung berkepentingan. Akan tetapi para pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasanya kalau dikehendakinya.⁷⁹

Dalam suatu proses perkara perdata hakim yang memeriksa perkara memerlukan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak pengugat yang menurut hak

⁷⁹ Bambang Sugeng dan Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata & Contoh Dokumen Litigasi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), h.4-6.



dan kepentingan hukumnya maupun dari pihak yang menyangkal atau membantah dari tergugat yang juga berusaha mempertahankan dan membuktikan hak dan kepentingannya. Para pihak yang masing-masing ingin mengajukan bukti-bukti untuk dirinya itu hanya mungkin dilakukan dengan cara pembuktian. Membuktikan berarti berkaitan dengan penyajian atau pengajuan fakta-fakta hukum dengan alat bukti sah, baik dari pengugat maupun dari tergugat. Akan tetapi tidak semua hal atau peristiwa itu perlu dibuktikan.⁸⁰

Proses acara verstek dimana putusan verstek merupakan bagian dari Hukum Acara Perdata di Indonesia. Putusan verstek tidak terlepas hubungannya dengan beracara dan penjatuhan putusan atas perkara yang dipersengketakan yang memberi wewenang kepada Hakim menjatuhkan putusan tanpa hadirnya Tergugat. Putusan verstek berkaitan dengan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR yang berbunyi:

“Apabila pada hari yang telah di tentukan, tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir, padahal ia telah di panggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan diluar hadir (Verstek), kecuali kalau nyata-nyata bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan.”⁸¹

Ada kemungkinan pada hari sidang yang telah ditetapkan ternyata tergugat tidak datang dan tidak pula mengirimkan wakilnya menghadap di persidangan, sedangkan terhadap tergugat sendiri telah di panggil secara patut untuk menghadap ke persidangan, jikalau hal itu terjadi maka oleh undangundang memberi wewenang kepada hakim untuk menjatuhkan putusan tanpa hadirnya tergugat. Pada prinsipnya adanya lembaga verstek itu adalah untuk merealisir asas

⁸⁰ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian & Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), h.566.

⁸¹ *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R), Pasal 125 ayat (1).

audi et alteram partem dimana kepentingan kedua belah pihak harus diperhatikan. Kegunaan akan adanya system verstek dalam hukum acara adalah juga untuk mendorong para pihak yang berperkara untuk dapat mentaati tata tertib dalam beracara, sehingga proses pemeriksaan penyelesaian perkara terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya itikat buruk dari para pihak terutama pihak tergugat untuk dapat menghambat proses penyelesaian perkara dengan tidak hadir pada saat digugat oleh pihak lawan. Oleh sebab itu dengan memperhatikan akibat buruk yang mungkin terjadi dikarenakan pemeriksaan perkara digantungkan atas kehadiran para oihak atau tergugat maka undang-undang mengantisipasinya melalui acara pemeriksaan secara Verstek dimana pemeriksaan dan penyelesaian perkara tidak mutlak digantungkan atas kehadiran tergugat di persidangan.⁸²

B. Penelitian Terdahulu

Melakukan kajian terhadap penelitian yang telah dilakukan sebelumnya memiliki signifikansi yang tinggi, karena hal ini membantu dalam mengidentifikasi perbedaan dan kesamaan antara penelitian yang sedang dilakukan dengan penelitian sebelumnya. Penelitian sebelumnya mengacu pada:

1. Rahmat Kurnia, (2014) yang berjudul TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENGALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR:94/PDT/G/2007/PN.PBR). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hukum dalam perkara Nomor:94/PDT/G/2007/PN.PBR tentang pengalihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan perjanjian. Penelitian ini

⁸²Laila M. Rasyid dan Herinawati, *Pengantar Hukum Acara Perdata*, (Lhokseumawe: Unim Press, 2015), h.60-62.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Juga bertujuan untuk mengetahui ketentuan yuridis putusan majelis hakim dalam perkara nomor:94/PDT/G/2007/PN.PBR apakah dapat secara langsung dinyatakan peralihan hak milik atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan metode kajian pustaka penulis memperoleh dan mengumpulkan data-data berdasarkan studi terhadap dokumen-dokumen berupa buku-buku dan literatur lainnya.

Kesamaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah bahwa keduanya membahas tentang peralihan hak milik atas tanah dengan metode penelitian Normative. Namun, perbedaannya terletak pada subjek pembahasan, di mana penulis dalam penelitian ini fokus pada pengalihan hak yang tidak sesuai dengan perjanjian.

2. Farhan Nadhif Narenfra,(2022) yang berjudul ANALISIS HUKUM PRAKTEK PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI. Dalam penelitian ini, penulis mengajukan dua permasalahan utama, yaitu: 1. Bagaimana proses pemecahan sertifikat tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Pati? 2. Apa saja yang menjadi kendala dalam pemecahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan apa solusi penyelesaiannya? Penelitian ini menggunakan pendekatan sosiologis, yaitu dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.

Kemiripan dengan penelitian sebelumnya terletak pada fokus kajian mengenai proses pemecahan sertifikat tanah. Perbedaannya terletak pada pendekatan penelitian, di mana penelitian sebelumnya menerapkan metode

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

pendekatan sosiologis, sementara penelitian ini akan menggunakan pendekatan Normatif.

3. Yoga Satria Nugroho, (2018) yang berjudul PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS KANTOR NOTARIS DI SURAKARTA). Tujuan penelitian ini yaitu; a) untuk mengetahui proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah di notaris; b) untuk mengetahui prosedur balik nama sertifikat di notaries. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Jenis penelitian ini digunakan adalah deskriptif yaitu memberikan gambaran seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang kebijakan penerapan peraturan yang ada. Kesamaan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang proses balik nama dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1). Sedangkan perbedaan pada penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu pada studi kasus, dimana penelitian sebelumnya studi kasus di kantor notaris, sementara penelitian ini studi kasus putusan.
4. Ananda Sri Wahyuni,(2018) yang berjudul TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN (STUDI DI KANTOR NOTARIS & PPAT AGUSNITA CHAIRIZA,S.H.,M.Kn). Tujuan penelitian ini untuk mengetahui prosedur dan cara proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah yang dilakukan oleh ahli waris dalam pembagian warisan yang dilakukan notaris yang sebelumnya mengacu pada norma hukum dan peraturan perundang-undang. Tinjauan yuridis mengenai proses balik nama sertifikat hak milik atas

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tanah karena pewaris menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 *jo* PMNA/Ka. BPN.No.3/1997.

Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian sebelumnya dalam hal membahas proses balik nama sertifikat dengan metode penelitian normatif. Namun, perbedaannya terletak pada fokus penelitian, di mana penulis meneliti proses pemecahan surat dan balik nama dari Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), sementara penelitian sebelumnya lebih menekankan pada balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah karena pewarisan.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penulisan dalam penelitian ilmiah ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*Purposive Sampling*). Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum dengan mengkaji hukum tertulis dari aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, penjelasan umum pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang tetapi tidak mengikat aspek terapan atau implementasinya.⁸³ Penulisan dalam suatu penelitian ilmiah jelas harus menggunakan metode. Karena ciri khas ilmu adalah dengan metode. Metode berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Pada dasarnya metode penelitian adalah metode ilmiah yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan tujuan dan manfaat tertentu.

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum dibagi beberapa pendekatan. Dengan suatu pendekatan, seorang peneliti akan memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dibahas agar dapat dengan mudah terjawab. Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁸⁴

⁸³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), h.155.

⁸⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), h.133.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statue approach*) sebagai salah satu pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.⁸⁵ Pendekatan Kasus (*case approach*) yang bertujuan untuk mempelajari norma atau kaidah hukum yang dapat diterapkan. Pendekatan ini berupa pengambilan contoh kasus yang telah terjadi di dalam masyarakat. Dimana penulis mengambil kasus dari Putusan Perkara Nomor: 15/Pdt.G/2022/PN Rgt. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dalam mempelajari perundang-undang doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.⁸⁶

C. Data dan Sumber Data

Di dalam suatu penulisan penelitian hukum normatif yang dikombinasikan dengan penelitian hukum empiris ini penulis menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Sebagai data bantu untuk memperjelas objek kajian pada penelitian ini penulis juga menggunakan data primer dengan teknik *Purposive Sampling*. Menurut Sugiyono teknik *Purposive Sampling* adalah taktik pemilihan sampel yang dilakukan dengan sengaja berdasarkan kriteria tertentu bertujuan untuk pengambilan data yang di tetapkan secara mandiri sifatnya subjektif.⁸⁷

⁸⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2007), h.96.

⁸⁶ *Ibid*, h.135.

⁸⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitataif, dan R&D*, (Bandung : Alfabeta, 2013), h.85.

Penelitian dengan teknik *purposive sampling* yakni dengan menentukan sampel yang akan di wawancara. Wawancara hanya untuk memperkokoh argumentasi analisis, dengan mewawancarai yaitu:

1. Kepala Desa Candirejo Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu.
2. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kantor Notaris Rengat Barat.

Adapun data dan sumber data yang digunakan yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah suatu bahan-bahan hukum yang akan digunakan sebagai suatu sumber utama atau bahan utama dalam melakukan suatu penulisan penelitian.⁸⁸ Bahan-bahan hukum yang akan digunakan yaitu, Peraturan Perundang-undangan, Undang-undang, Peraturan Pemerintah (PP). Bahan hukum untuk memperkuat analisis yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu Putusan Perkara Nomor: 15/Pdt.G/2022/PN Rgt.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah suatu kumpulan bahan-bahan hukum yang memiliki fungsi sebagai normatif atau referensi untuk menambah atau memperkuat serta memberikan suatu penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer. Bahan-bahan hukum sekunder antara lain dapat berupa hasil penelitian skripsi, tesis, dan disertasi. Suatu karya ilmiah berupa jurnal atau majalah ilmiah yang sudah terakreditasi dan diterbitkan oleh institusi pendidikan atau lembaga pemerintah atau lembaga lainnya yang kompeten dalam melakukan suatu karya

⁸⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), h.47.

ilmiah. Kemudian media cetak seperti literatur berupa buku-buku serta referensi yang berkaitan dengan objek penelitian.⁸⁹

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah kumpulan bahan-bahan hukum yang fungsinya memberikan suatu penjelasan atas bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum, kamus bahasa, buku ensiklopedia, dan lain-lain.

D. Analisis Data

Penulisan suatu penelitian di bidang Ilmu Hukum dengan menggunakan suatu metode analisis secara kualitatif. Proses analisa dengan cara analisis kualitatif adalah suatu analisa dengan mendeskripsikan, memaparkan, menceritakan suatu permasalahan kemudian melakukan suatu kajian, membandingkan di antara data dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau pendapat para ahli hukum dengan permasalahan yang akan dipecahkan dan diberi tahu kesimpulan atau hasilnya. Data tersebut diolah dengan cara mempelajarinya berdasarkan masalah pokok, kemudian penulis sajikan secara deskriptif yaitu menguraikan kedalam bentuk kalimat, lalu penulis mulai melakukan analisis secara teori dengan menggabungkan data, ketentuan hukum dan pendapat para ahli serta kenyataan yang ada, barulah penulis menarik kesimpulan dengan cara deduktif yang mana menguraikan penulisan penelitian ini dari yang bersifat umum ke yang bersifat khusus.

⁸⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1986), h.12.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Tinjauan Yuridis Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rgt Tentang Pemecahan Surat dan Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai berikut:

1. Bahwa perpindahan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam proses jual beli tanah terjadi karena adanya transaksi jual beli tanah yang melibatkan perubahan nama pemilik yang tercantum dalam sertifikat hak milik (SHM). Persyaratan yang diperlukan berupa akta jual beli (AJB), serta identitas diri lainnya dengan disertakan dalam permohonan perubahan data di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang mengatur prinsip dasar penguasaan dan peralihan hak atas tanah.
2. Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan perkara nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rgt yang melahirkan putusan verstek. Hakim telah melaksanakan Pasal 124 dan Pasal 125 HIR, dimana jika tergugat tidak datang terjadilah putusan verstek, putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim tanpa hadirnya tergugat dan tanpa alasan yang sah meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut. Putusan ini diambil berdasarkan fakta dan argumen yang diajukan oleh pihak Penggugat. Sehingga objek perkara ini tidak dipertimbangkan kembali karena pihak tergugat tidak hadir.

B. Saran

Berdasarkan uraian dan kesimpulan yang terdapat diatas dapat penulis sampaikan saran sebagai berikut:

1. Diperlukan penyederhanaan prosedur untuk merampingkan prosedur-prosedur yang tertib dalam proses ini yang akan membantu mengurangi birokrasi dan mempercepat proses peralihan hak. Meningkatkan sistem informasi dengan mengusulkan pengembangan atau peningkatan sistem informasi yang mendukung dengan dapat meningkatkan transparansi, aksesibilitas, dan efisien dalam pelayanan kepada masyarakat.
2. Diperlukannya pembinaan dan juga penyuluhan dari Kantor Pertanahan dalam hal pelaksanaan Pemecahan surat dan balik nama sertifikat hak milik (SHM) agar masyarakat mengerti bagaimana prosedur yang harus dilakukan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Zainuddin.(2005), *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika,Jakarta.
- Andi, Hartanto J. (2014), *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya.
- Arba,M. (2016), *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Arif, ZulfikarAhmad. (2024), *Hukum Kontrak Bisnis*, Gita Lentara, Padang.
- Asyhadie, Zaeni. (2018), *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional*, Pustaka Pelajar, Depok.
- HRW, Gokkel dan Van Der Wal. (1986), *Istilah Hukum Latin-Indonesia*, Ahli bahasa S. Adiwinata, Intermasa, Jakarta.
- Hardijan, Rusli.(1996), *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, PT.Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2002), *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.
- _____. (2005), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undnag Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Hartono, Andy.(2015), *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya.
- HS, Salim. (2005), *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kurnia, Rahmat. (2014), *Tinjauan Yuridis Tentang Pengalihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor:94/PDT/G/2007/PN.PBR)*,(Skripsi Sarjana, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau), <https://repository.uin-suska.ac.id/6391/>
- Rasyid, M. Laila dan Herinawai, (2015), *Pengantar Hukum Acara Perdata*, Unimal Press, Lhokseumawe.
- Mahmud, MarzukiPeter.(2005), *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- _____. (2007), *Penelitian Hukum*, Penerbit Kencana, Jakarta.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

- Mirru, Ahmadi dan Sakka Pati.(2011), *Hukum Perikatan*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir.(2004), *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____.(2012), *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____.(2014), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Patrik, Purwahid.(2012), *Defenisi Perjanjian*, Bina Aksara, Jakarta.
- Prodjodikoro, Wirjono. (1980), *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT.Intermasa, Jakarta.
- _____.(2012), *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Jakarta.
- R, Setiawan.(1979), *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Jakarta.
- Radhite, Oryza Fea Dyara. (2018), *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Raharjdo, Handri.(2009), *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Rato, Dominikus. (2021), *Dasar-Dasar Ilmu Hukum Memahami Sejak Dini*, Kencana, Jakarta.
- Sahnan. (2016), *Hukum Agrarian Indonesia*, Setara Press, Malang.
- Salim, Agus. (2019), *Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan sdsdnys Penerbit Sertifikat Ganda*, Kencana, Semarang.
- Santoso, Urip. (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- _____.(2015), *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta.
- Sarwono, (2012), *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerodjo, Irawan. (2014), *Hukum Pertanahan dan Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

- Soeroso, R. (2011), *Contoh-Contoh Perjanjian yang Banyak Dipergunakan Dalam Prakti*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, R dan R.Tjitrosudibio,(1985), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Subekti. (2014), *Syarat Subjektif dan Objektif Perjanjian*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Suekanto, Soerjono.(1986), *Pengantar Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sugeng, Bambang dan Sujayadi. (2012), *Pengantar Hukum acara Perdata & Contoh Dokumen Litigasi*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Sugiyono, (2013), *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung.
- Sutedi, Adrian.(2017), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Sinar Grafika,Jakarta.
- Suwitra, I Made. (2010), *Eksistensi Hak Penguasa Dan Pemilik Atas Tanah Adat Di Bali Dalam Perspektif Agraria Nasional*, Logos Publishing, Bandung.
- Waskito, (2015), *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan)*, PT. Media Adji, Jakarta.
- Harahap, Yahya.(1990), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Harahap, Yahya. (2015), *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harahap, Yahya. (2017), *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Artikel Jurnal

- Adi Sudiro Amoury dan Ananda Prawira Putra, (2020), Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Telah Didaftarkan, *Jurnal Hukum*, Vol. 5 No.1.
- Apriyanto,Hendra, (2023), Pelaksanaan Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdata, *Collegium Studiosum Journal*, Vol6 No.2.
- Ayu Dwi Nata Prajawati Putu, I Gede, (2023), Ketentuan Hukum dan Etika Profesi dalam Penanganan Pemecahan Sertifikat oleh Notaris/PPAT, *Jurnal Analisis Hukum*, Vol.6 No.2.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

- © Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
- Azizah, Muhammad Agus Salim, (2022), Tinjauan Hukum Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Tanah yang Tidak Memiliki Dokumen Lengkap, *Jurnal Hukum Uniski*, Vol.11 No.2.
- Darmawan, Madeleine. (2023), Pembebanan Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik, *Jurnal Hukum Pranata social Islam*, Vol.5 No.1.
- Diffany Nuzan Namira, *et,al*, (2024), Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, *Jutnal Kewarganegaraan*, Vol.8 No.1.
- Fadela Noor, dkk, (2024), Tinjauan Yuridis Mengenai Legalisasi Akta Dibawah Tangan, *Journal of International Multidisciplinary Research*, Vol.2 No.1.
- Handayani Yusrina, Sitta Saraya, (2021), Tinjauan Yuridis Proses Balik Nama Sertifikat Dalam Jual Beli Tanah Di Desa Bangunsari Kecamatan Petabon Kendal, *Jurnal Ekonomi, Sosial & Humaniora*, Vol.2 No.11.
- Hayati Nur, (2016), Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional, *Lex Journalica*, Vol.13 No.3.
- Ibrahim, Iqbal F. *et,al*, (2024), Esensi Hukum dalam Perjanjian Kontrak Kerja Pembangunan Asrama MAN 1 Kota Gorontalo Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, *Jurnal Kajian Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, Vol.1 No.3.
- Kobu Jobu Djestylona, (2017), Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera, *Lex Crimen*, Vol.6 No.2.
- Maharani Br Ginting Mentari, (2016), Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) Berdasarkan Perkara Perdata Nomor 56/PDG/G/2009/PN PBR, *JOM Fakultas Hukum*, Vol.3 No.2.
- Marhien Jonathan, dkk, (2023), Peralihan Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Prinsip Reforma Agraria Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agrarian, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.13 No.3.
- Marco Christian Slukh Biyan, dkk, (2023), Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalm Jual Beli Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, *Artemis Law Journal*, Vol.1 No.1.
- Made Krishna Dharma Kusuma I, *et.al*. (2020), Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol.1 No.2.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Made Setiana Sanjaya I, *et.al*, (2021), Akibat Hukum Konversi Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.3 No.3.
- Mirwansyah, *et.al*, (2024), Prinsip Kehati-hatian Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh PPAT, *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol.3 No.1.
- Mu'in Achmad, (2015), Hak Pemegang Hak Atas Tanah *Eigendom* Untuk Mendapatkan Hak Setelah Habisnya /waktu Sebagaimana keputusan Presiden republic Indonesia nomor 32 tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat, *jurnal ilmiah mahasiswa universitas Surabaya*, Vol.4 No.1.
- Nur Avivah Lisnadia, *et.al*, (2022), Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Setifikat Tanah, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol.5 No.3.
- Permadi Iwan dan Endrianto Bayu Setiawan, (2024), Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Hak *Eigendom* Yang dikuasai Oleh Pemerintah Dengan Sertifikat Hak Pakai, *Yurispruden Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol.7 No.2.
- Pudya Agustini Rafika, *et.al*, (2024,), Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Jurnal Action Research Literate*, Vol.8 No.7.
- Putri Ahlanissa Mellyana dan Zil Aidi, (2023), Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas *Eigendom Verponding* dalam Sengketa Kepemilikan Tanah, *Jurnal Hukum Prnata Sosial Islam*, Vol.5 No.2.
- Rosmidah, (2013), Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Inovatif*.
- Safir Ramadhan UsupMuhammad, (2018), Pengaturan Hukum Tentang Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Pakai Ditinjau Dari PP No.10 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah, *Jurnal Lex Crime*, Vol.7 No.6.
- Salma Aulia dan Lina Jamila, (2021), Tanah Bekas Hak *Erfpacht Verponding* di Kawasan Punclut Kota Bandung di Hubungkan dengan Kepastian Hukum, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.7 No.1.
- Sappe, Suryani.(2021), Hak Pakai atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa, *Jurnal Batulis Civil Law Review*, Vol2 No.1.

- © Hak cipta milik UIN Suska Riau
- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
- Sari Indah, (2020), Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol.9 No.1.
- Satria Endriana Muchamad, Widhi Handoko, (2022), Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang, *Jurnal Notarius*, Vol.15 No.1.
- Suryaningsih, Zainuri, (2023), Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan, *Jurnal Jendela Hukum*, Vol.10 No.1.
- Tarmudi dan Alex Adam Putra, (2022), Aspek Hukum Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Berkala Fakultas Hukum Universitas Bung Karno*, Vol.1 No.2.
- Warman, Syafil, (2022), Analisis Yuridis Kepemilikan Hak atas Tanah di Tinjau Dari UUPA Di Desa Sei. Rampah, *Jurnal Kalam Keadilan*, Vol.10 No.2.
- Wayan I Wiryawan, (2016), Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah, *Jurnal Hukum Universitas Udayana*, Vol.2 No.4.

C. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017.



D. Website

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaedab49ae1eb17ab22f303935343036.html>, Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2022/PN Rgt, (diakses pada tanggal 1 November 2023)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





PENGESAHAN PEMBIMBING

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
 Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru, 12 Agustus 2024

No Nota Dinas
 Lamp -
 Hal Pengajuan Skripsi
 Sdr
 Putri Regina
 Assalamu 'alaikum. Wr. Wb

Setelah membaca, memberikan petunjuk dan mengarahkan serta perbaikan seperlunya, maka selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Putri Regina yang berjudul **"TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PERKARA NOMOR 15/PDT.G/2022/PN RGT TENTANG PEMECAHAN SURAT DAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM)"**, dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Harapan kami semoga dalam waktu dekat saudara/i yang tersebut diatas dapat dipanggil untuk diajukan dalam sidang munaqasyah di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Demikian harapan kami, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu 'alaikum. Wr. Wb

Pembimbing Skripsi I

Asril, SHI., S.H., M.H

Pembimbing Skripsi II

Dr. Nur Hidayat, S.H., M.H.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.

Dilarang mengutip, menyalin, atau menjiplak sebagian atau seluruh karangannya tanpa izin dari pembimbing skripsi.



PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI

Skrripsi dengan judul : **TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PERKARA NOMOR 15/PDT.G/2022/PN RGT TENTANG PEMECAHAN SURAT DAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM)** yang ditulis oleh :

Nama : PUTRI REGINA
 NIM : 12020722797
 Program Studi : ILMU HUKUM

Telah dimunaqsyahkan pada :

Hari : Rabu, 20 November 2024
 Waktu : 08.00 WIB
 Tempat : Ruang Munaqsyah (Gedung Belajar) Fakultas Syariah dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqsyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 25 November 2024
TIM PENGUJI MUNAQSYAH

Ketua
 Dr. H. Rahman Alwi, M.Ag
 Sekretaris
 Ilham Akbar, SH.I., S.H., M.H
 Penguji I
 Syafrinaldi, S.H., MA
 Penguji II
 H. Mhd. Kastulani, S.H., M.H

Mengetahui :
 Wakil Dekan I
 Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. H. Akmal Abdul Munir, Lc., MA
 NIP.19711006 200212 1 003

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.