

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan amanat UUD NRI 1945 pasal 33 ayat (3) yang sesuai dinamika pembangunan dan tuntutan zaman. Akibatnya, aktifitas kehidupan masyarakat yang berhubungan dengan tanah semakin hari semakin bertambah dan bahkan semakin kompleks. Bila kompleksitas itu tidak diikuti dengan upaya penerbitan maka kelak masyarakat akan membebani dirinya dengan permasalahan pertanahan yang semakin rumit.¹

Di Indonesia sendiri landasan hukum pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) beserta sejumlah peraturan turunan lainnya. Kerangka hukum ini disusun untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah serta untuk mengurangi potensi sengketa yang berkaitan dengan hak kepemilikan.²

Meski telah didukung oleh fondasi hukum yang kokoh, sistem pendaftaran tanah di Indonesia masih dihadapkan pada berbagai kelemahan sistematis, antara lain tumpang tindih peraturan perundang-undangan, ketidakjelasan pengakuan hak atas tanah adat, sengketa tanah, korupsi dalam proses pendaftaran tanah, implementasi hukum yang lemah dan salah satu yang menjadi fokus adalah ketika penjual sudah meninggal dunia sebelum proses balik nama selesai, yang membuat proses balik nama menjadi sulit ini menunjukkan perlunya perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pembeli.³

¹ Fairuz Salma Anantri, “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di bawah Tangan Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 44/PDT.G/2023/PN KLN)”, hlm.1.

² Oktavia Diva Ramadhani, Firly Azzahra Firdausy, Aprilia Niravita, dan Muhammad adymas Hikal Fikri, “Tantangan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah: Analisis Kelemahan Sistematis Dan Solusi Implementasi”, *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, Vol.7, No.10 (2024): hlm.1.

³ *Ibid*, hal.2

Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik bukan hanya menjadi tuntutan moral, akan tetapi juga sebuah kebutuhan mendesak, perlindungan hukum yang kuat dapat mencegah pembeli terjebak dalam sengketa kepemilikan yang berkepanjangan dan merugikan secara finansial maupun psikologis.⁴ Dengan adanya perlindungan yang jelas, pembeli dapat memiliki kepastian hukum atas tanah yang telah mereka beli secara sah, sehingga meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah. Perlindungan hukum yang tegas dapat menutup celah yang sering dimanfaatkan oleh pihak-pihak tidak bertanggung jawab, terutama dalam kasus dimana penjual meninggal dunia dan ahli warisnya tidak dapat ditemukan.⁵

Kasus ini menjadi sebuah studi kasus yang relevan dan mendesak. Masalah yang kompleks ini tergambar dalam putusan Pengadilan Negeri Pasuruan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Psr, yang merupakan gugatan dari ahli waris pembeli, HF terhadap S (almarhum) selaku penjual. Gugatan ini muncul karena proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan belum terlaksana, sementara penjual (Tergugat) telah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak dapat ditemukan.⁶

Dalam situasi ini, pengadilan menjadi satu-satunya tumpuan bagi pihak yang dirugikan untuk mencari kepastian hukum. Namun, kasus ini menghadirkan tantangan tersendiri bagi hakim dalam menerapkan asas-asas hukum pertanahan dan hukum perdata.⁷ Tantangan pertama ialah bagaimana menafsirkan dan menerapkan hukum untuk mengakui sahnya jual

⁴ Adelina Clarisa Herlyne, "Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dengan Kedudukan Berkuasa Dari Tanah Dan Bangunan Warisan Yang Belum Bisa dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 786 PK/PDT/2020)", Vol.4, Article13 (2022): hal.2.

⁵ Rahmah Atika Yasmine, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Sertifikat hak atas tanah Yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih Atas Nama Penjual", *Jurnal Sosial dan Teknologi (SOSTECH)*, Vol.5, No.3(2025). hlm.1.

⁶ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Psr, Mahkamah Agung, 25 Juli 2025, (HF dan S), hlm. 1.

⁷ Inah Rofikhoh dan M. Sudirman, "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Jual Beli Di Bawah Tangan Melalui Putusan Verstek (Studi Putusan PN Cibinong Nomor 327/PDT.G/2020/PN CBI)", *Hukum Inovatif : Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*, Vol. 1, No. 4 (2024), hlm. 98.

beli yang dilakukan secara adat (di bawah tangan) di tengah ketentuan hukum yang mensyaratkan akta PPAT.⁸ Tantangan kedua ialah bagaimana hakim harus menjalankan hukum perdata, di mana perkara harus diputus secara verstek karena Tergugat telah meninggal dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya.⁹ Hal ini menuntut hakim untuk cermat dalam merumuskan putusan agar tetap adil dan berkekuatan hukum.

Dan penggugat merasa berhak atas perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik. Oleh karena itu, penulis menanggapi putusan ini menjadi sorotan utama untuk menganalisis Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan kepemilikan tanah yang belum dibalik nama, sementara tergugat sebagai pemilik awal telah meninggal dunia dalam Putusan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Psr dan Apakah pertimbangan hukum hakim tersebut telah sesuai dengan asas-asas hukum pertanahan dan Hukum perdata, dan sesuai dengan ketentuan dan prosedur putusan yang dikeluarkan secara verstek. Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti **“Analisis Perlindungan Hukum dan Kepemilikan Tanah Pasca Penjual Telah Meninggal Dunia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pasuruan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Psr)”**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah dari penelitian ini, berikut peneliti lampirkan beberapa penelitian terdahulu yang juga menjadi referensi peneliti. Hasil penelitian terdahulu antara lain :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Fairuz Salma Anantri (Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2025) berjudul “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln)”.

⁸ Fajar Prima Dewanto, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Putusan Verstek (Studi Kasus Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg)," *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*, Vol. 2, No. September (2022), hlm. 415.

⁹ Maswandi, S.H., M.H., "Putusan Verstek dalam Hukum Acara Perdata," *Jurnal Mercatoria*, Vol. 10, No. 2 (2017), hlm. 165.

Pembahasan dalam penelitian ini yakni Penelitian ini mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln sebagai studi kasus untuk memahami dasar pertimbangan hakim dalam mengesahkan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Hasil analisis menunjukkan bahwa hakim memberikan perlindungan hukum berdasarkan asas-asas perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara) dan peraturan pendaftaran tanah (Pasal 55 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997).

Penelitian ini menyimpulkan bahwa putusan hakim tersebut memberikan kepastian hukum yang konkret bagi pembeli dan dapat dijadikan dasar untuk proses pendaftaran dan balik nama tanah di BPN sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2010.

- Perbedaan dengan tulisan penulis yaitu, menganalisis putusan pengadilan lain (PN Kln) dengan kasus putusan dari PN Pasuruan dengan kasus kepemilikan tanah yang belum dibalik nama, sementara tergugat sebagai pemilik awal telah meninggal dunia .
2. Penelitian yang dilakukan oleh Yusantika Mauludina Riyanti, Kamarullah, dan Alhadiansyah (diterbitkan dari TanjungPura Acta Borneo Journal Volume 2, Number 2, april 2024, page 201-226) berjudul “Analisis Jual Beli Tanah Dibawah Tangan yang Disahkan oleh Pengadilan”.

Pembahasan dalam penelitian ini yaitu menganalisis implikasi yuridis dari putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. Fokus utamanya adalah menelaah kekuatan pembuktian dari putusan tersebut dalam konteks prosedur pendaftaran tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa putusan pengadilan dapat berfungsi sebagai dasar hukum yang kuat dan memiliki kedudukan yang setara dengan akta PPAT, sehingga memungkinkan pembeli untuk melaksanakan proses peralihan hak di Kantor Pertanahan, sekalipun putusan tersebut tidak secara eksplisit memuat amar perintah

untuk melakukan balik nama. Perbedaan dengan tulisan penulis yaitu, penulis meneliti permasalahan khusus, yaitu kematian penjual dan putusan verstek (tanpa kehadiran tergugat).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, yang berkaitan dengan permasalahan pertanahan di Indonesia, kelemahan sistem pendaftaran tanah, serta urgensi perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, maka penelitian ini merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan kepemilikan tanah yang belum dibalik nama, dengan tergugat sebagai pemilik awal telah meninggal dunia dalam Putusan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Psr.?
2. Apakah pertimbangan hakim dalam putusan telah sesuai dengan asas- asas hukum pertanahan dan hukum perdata?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis dan menguraikan pertimbangan hukum hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Pasuruan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Psr., khususnya mengenai sengketa kepemilikan tanah yang belum dibalik nama akibat penjual telah meninggal dunia.
2. Mengkaji dan menilai kesesuaian pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut dengan asas-asas hukum pertanahan dan Hukum Perdata, termasuk prosedur yang berlaku untuk putusan yang dikeluarkan secara *Verstek*.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini bagi peneliti sendiri yaitu guna memenuhi salah satu persyaratan penyelesaian studi Strata 1 (S1) prodi Ilmu Hukum. Melalui penelitian ini, peneliti dapat memperluas dan memperdalam pemahaman peneliti tentang Hukum Pertanahan, Hukum Acara Perdata, dan Yurisprudensi di Indonesia, terutama dalam hal sengketa kepemilikan

tanah. Dan proses penyusunan skripsi ini melatih peneliti dalam melakukan penelitian hukum secara sistematis, mulai dari pengumpulan data, menganalisis bahan hukum, hingga merumsukan argumen yang logis dan koheren.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan yakni metode penelitian normatif. Penelitian normatif secara istilah berasal dari bahasa Inggris "*normative legal research*" dan bahasa belanda yakni "*normative juridish onderzoek*"¹⁰. Menurut Bambang Sunggono, penelitian hukum normatif (legal researcch) ialah penelitian yang mengkaji asas-asas, sistematika, taraf sinkronisasi, sejarah dan perbandingan hukum atau disebut penelitian hukum doktrinal dan juga disebut dengan penelitian dogmatika hukum (penelitian hukum dogmatik).¹¹

Menurut soerjono soekanto dan sri mamudji, penelitian hukum normatif ialah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data skunder). Dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (di samping adanya penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terutama meneliti data primer).¹²

Dari beberapa paparan para ahli diatas, dapat disimpulkan bahwa penelitian hukum normatif ialah proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti.¹³

¹⁰ Muhaimin, (2020) *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press: Mataram, Hal.45.

¹¹*Ibid*, hal. 46.

¹² *Ibid*, Hal.47.

¹³ *Ibid*, Hal.47-48.

F. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang dilakukan untuk penelitian ini yakni dengan pendekatan konseptual dengan menganalisis asas-asas hukum yang berhubungan dengan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, asas kepastian hukum, serta doktrin putusan Verstek dalam hukum perdata, yang kemudian akan digunakan untuk mendalami kasus yang diteliti yaitu Putusan Pengadilan Negeri Pasuruan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Psr sebagai objek utama.

G. Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum penelitian ini menggunakan bahan hukum Kualitatif yang di jadikan satu melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Bahan hukum ini akan dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh pemahaman yang mendalam, bukan dalam bentuk angka atau statistik. Bahan hukum tersebut terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan di dalam penelitian ini yaitu :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
3. *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) atau Reglemen Indonesia yang di diperbarui (RBg).
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
5. Putusan Pengadilan Negeri Pasuruan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Psr. Sebagai objek studi utama.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder ialah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini memiliki sifat mendukung dan melengkapi, bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

1. Buku-buku mengenai pertanahan dan perkembangannya di Indonesia.
2. Jurnal ilmiah.
3. Tesis.
4. Hasil penelitian sejenis dari para ahli hukum yang relevan dengan topik sengketa tanah, jual beli, dan hukum acara berdata.

H. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan, penelitian ini menggunakan teknik studi kepustakaan (library research) atau studi dokumen (documentary study). Teknik ini merupakan cara pengumpulan data yang fokus pada menganalisis terhadap hukum yang tersedia dalam bentuk dokumen tertulis.

Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, pengumpulan bahan hukum merupakan langkah awal yang penting dalam penelitian hukum normatif, dimana peneliti mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder. Prosedur ini dilakukan dengan cara membaca, mencatat, dan mengutip informasi yang relevan dari literatur yang sudah ada.

I. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang diambil untuk penelitian ini dilakukan dengan cara kualitatif dengan menggunakan metode penalaran hukum deduktif. Proses analisis ini ialah tahap penting dimana bahan hukum yang telah dikumpulkan, baik primer maupun sekunder, diolah, didefinisikan dan dikaitkan satu sama lain untuk menjawab rumusan masalah.

Secara spesifik, langkah-langkah analisis yang ditempuh adalah sebagai berikut:

1. Sistematisasi Bahan Hukum: Semua bahan hukum yang telah terkumpul akan diorganisasi dan diklasifikasikan secara logis. Hal ini bertujuan untuk memudahkan

identifikasi hubungan antara peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan fakta-fakta yang terdapat dalam putusan pengadilan.

2. Penalaran Hukum Deduktif: Menggunakan metode deduktif, penelitian ini akan memulai analisis dari premis yang bersifat umum ke premis yang bersifat khusus. Teori-teori, asas-asas, dan norma hukum yang bersifat umum (misalnya, Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian) akan digunakan untuk menganalisis dan mengevaluasi kasus konkret, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Pasuruan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Psr.
3. Interpretasi dan Sintesis: Bahan hukum yang telah terorganisasi akan diinterpretasi untuk memahami makna hukumnya. Hasil interpretasi tersebut kemudian akan disintesis atau disatukan untuk membangun argumen hukum yang koheren. Fokus analisis adalah pada pertimbangan hukum hakim, khususnya terkait pengesahan jual beli di bawah tangan dalam kondisi penjual telah meninggal, dan implikasi dari putusan *verstek*.

J. Sistematika Penulisan

Berikut ini merupakan sistematika penulisan penelitian yang disusun secara sistematika, dimulai dari Bab I hingga Bab IV :

1. BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini ialah bagian awal penelitian yang berisikan latar belakang masalah yang menjabarkan permasalahan-permasalahan yang akan ditinjau. Setelah latar belakang, dilanjutkan dengan rumusan masalah berbentuk pertanyaan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dilanjutkan dengan Kerangka Rujukan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

2. BAB II : TINJAUAN PUSTAKAN

Bab ini berisikan teori-teori hukum, doktrin hukum dan dasar hukum yang kemudian akan dijadikan untuk membahas masalah yang dibahas. Teori doktrin dan dasar hukum, tersebut yakni membahas secara mendalam tentang jual beli tanah, syarat sah jual beli tanah, perahlian hak, konsep pembeli beritikad baik, konsep hukum acara perdata, putusan verstek dan putusan hakim.

3. BAB III : PEMBAHASAN

Bab ini berisikan pembahasan mengenai rumusan-rumusan masalah berbentuk pertanyaan seperti yang dijabarkan di Bab I, yang kemudian akan dianalisis menurut teori-teori, doktrin hukum, dan dasar hukum, yang dijabarkan pada Bab II.

4. BAB IV : PENUTUP

Bab ini adalah bagian penutup dari penelitian yang berisikan kesimpulan pembahasan dari Bab I serta saran dari penulis mengenai permasalahan yang diajukan.

