

Perbuatan Melawan Hukum dan Pelanggaran Itikad Baik dalam Kasus Jual Beli Tanah

Unlawful Practices and Breaches of Trust in Land Sale and Purchase Disputes

Marvin Marudutua Sebastian^{1*}

¹ Faculty of Law, University of Indonesia, Depok, Indonesia

* Corresponding author: marvinmarudutua@gmail.com

Abstract

This study examines the application of default judgments in land sale disputes involving breaches of good faith, focusing on Decision No. 28/Pdt.G/2022/PN Mrt and No. 27/Pdt.G/2022/PN Mrt. It explores how defendants' failure to attend court hearings or fulfill administrative duties influences judicial outcomes. The research highlights the critical role of good faith principles in legal decision-making, particularly regarding land ownership protection. By analyzing court rulings and legal concepts, the study reveals that the defendant's lack of good faith is a significant factor prompting default judgments. These decisions not only expedite legal resolutions but also uphold justice for aggrieved parties. The findings contribute to the development of civil law in Indonesia, offering insights for legal practitioners dealing with land dispute cases. This study underscores the urgency of applying good faith principles to safeguard fair transactions and strengthen legal protections in property disputes.

Keywords

Verstek Judgement; Good Faith; Land Disputes



Copyrights © 2024 Author(s) and published by the Faculty of Law, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Banten, Indonesia. All works published in the **Yustisia Tirtayasa** are licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan putusan *verstek* dalam kasus gugatan perbuatan melawan hukum yang didasarkan pada pelanggaran asas itikad baik, khususnya dalam sengketa jual beli tanah sebagaimana tercermin dalam Putusan No. 28/Pdt.G/2022/PN Mrt dan No. 27/Pdt.G/2022/PN Mrt. Fokus utama penelitian ini adalah untuk memahami sejauh mana pelanggaran itikad baik oleh tergugat, seperti tidak menghadiri persidangan atau tidak menyelesaikan kewajiban administrasi, memengaruhi pengambilan keputusan hukum, serta mengeksplorasi dampak yuridis putusan tersebut terhadap perlindungan hak kepemilikan tanah bagi pihak yang dirugikan. Penelitian ini menggunakan pendekatan doktrinal dengan metode analisis konsep hukum dan kajian putusan pengadilan untuk mendalami peran asas itikad baik dalam transaksi hukum. Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih luas mengenai mekanisme penerapan putusan *verstek* oleh pengadilan sebagai upaya penyelesaian sengketa hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelanggaran asas itikad baik oleh tergugat menjadi elemen utama yang mendorong pengadilan untuk menjatuhkan putusan *verstek*. Lebih jauh, putusan ini memberikan penegasan atas pentingnya mematuhi prinsip-prinsip hukum yang berlaku, terutama asas itikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Kesimpulan penelitian ini menekankan bahwa penerapan putusan *verstek* tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme penyelesaian hukum yang efisien, tetapi juga sebagai alat untuk memastikan bahwa pihak yang dirugikan mendapatkan keadilan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum perdata di Indonesia, khususnya dalam konteks penyelesaian sengketa tanah, dan menjadi acuan bagi para praktisi hukum dalam menangani kasus serupa di masa depan.

Kata Kunci

Putusan Verstek; Itikad Baik; Sengketa Tanah

HOW TO CITE:

Marvin Marudutua Sebastian, Unlawful Practices and Breaches of Trust in Land Sale and Purchase Disputes, *Yustisia Tirtayasa Jurnal Tugas Akhir*, Vol.5 No.1, Maret, 2025, hlm.69-85

Pendahuluan

Tanah memiliki peran penting bagi masyarakat dunia khususnya di Indonesia. Kehidupan antara masyarakat dan tanah tidak mungkin terpisahkan.¹ Yang dimaksud dengan tanah dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria adalah permukaan bumi. Namun pada kenyataannya, masih banyak pihak yang memanfaatkan situasi kesenjangan aparat penegak hukum sehingga berdampak pada peningkatan jumlah sengketa pertanahan.² Saat ini, sengketa pertanahan tidak dapat dihindari karena besarnya kebutuhan akan tanah dibandingkan terbatasnya persediaan tanah, serta lemahnya penegakan hukum.³ Kasus persengketaan tanah marak sekali terjadi dan hampir memenuhi setiap pengadilan negeri di Indonesia. Salah satu kasus persengketaan tanah yang sering terjadi adalah jual beli tanah.

Terdapat beberapa kasus jual beli tanah yang terjadi di pengadilan dan kasus tersebut berakhir dengan putusan *verstek*. Putusan tersebut dapat berakhir demikian karena tergugat tidak mendatangi panggilan pengadilan yang berakhir dikelurkannya putusan tanpa kehadiran tergugat. Selain itu kasus jual beli tanah yang berakhir dengan putusan *verstek* selalu disertai dengan gugatan itikad tidak baik. Gugatan itikad tidak baik itu muncul karena tidak ada unsur pemenuhan perlakuan dan niatan baik yang dilakukan oleh tergugat. Sehingga dalam penyusunan petitum, penggugat membuat tuntutan kepada majelis untuk dikabulkan bahwasanya tergugat telah melakukan tindakan yang tidak beritikad baik.

Berdasarkan literatur sebelumnya, menurut Darren dkk. Putusan *verstek* tidak mengidahkan asas *Audi et Alteram Partem* karena putusan ini tidak mengidahkan pernyataan pihak-pihak yang berperkara. Padahal dalam kasus keperdataan argumentasi yang disampaikan oleh kedua belah pihak harus didengarkan oleh hakim. Oleh karena itu, kasus keperdataan tidak terlepas dari asas *Audi et Alteram Partem*.⁴ Sedangkan pendapat ini memiliki sanggahan dengan pendapatnya Baharudin dkk yang menyatakan putusan *verstek* merupakan upaya efektif dalam keperdataan khususnya masalah perceraian. Adanya putusan *verstek* ini mempermudah proses persidangan. Sehingga akan menguntungkan kedua belah pihak yang berselisih.⁵ Pendapat Baharudin dkk ditanggapi positif dengan apa yang dikatakan oleh Bustanul bahwasanya Putusan *Verstek* yang dijatuhkan oleh hakim

¹ Suhartono dan Mutmainnah, "Perubahan Makna Tanah Warisan Pada Masyarakat Desa Bunder Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan," *Pamator* 12, no. 2 (2019): 27.

² Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2, no. 2 (2022): 22.

³ Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 89-95.

⁴ Andreas, D., & Ariawan. (2023). Penerapan Teori Keadilan dalam Putusan Verstek. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, 633-639.

⁵ Baharudin, Satria, I., & AS., M. A. (2023). Pertimbangan Hakim terhadap Putusan Verstek pada Perkara Perceraian Nomor 1916/Pdt.G/2022/PA.Tnk. *Amsir Law Journal*, 247-253.

pada kasus perceraian disertai dengan pertimbangan rasa adil bagi pihak penggugat dan tergugat.⁶

Adapun literatur mengenai itikad tidak baik apabila menelaah pendapatnya Mutia dan Rahaditya mengenai itikad tidak baik yang terjadi pada kasus penggunaan merek terkenal yang tidak didaftar. Konsep itikad tidak baik ini bisa muncul bahkan pada saat pendaftaran merek tersebut. Dalam artian, seseorang melakukan tindakan itikad tidak baik dapat terdeteksi bahkan pada saat pertama kali perbuatan tersebut dilakukan.⁷ Pendapat yang menjelaskan skema itikad tidak baik ini dijelaskan lebih lanjut oleh Nabilah yang berpendapat bahwasanya itikad tidak baik yang merupakan *a contrario* dari itikad baik memiliki unsur sengaja yang bertujuan untuk meraup keuntungan bagi yang bersangkutan dengan tindakan yang dapat merugikan bagi pihak lain.

Pendapat nabilah ini dikorelasikan dengan tindakan Bank yang menghambat pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan.⁸ Kedua pendapat ini didukung secara berkala dengan pernyataannya Satya dkk bahwasanya itikad tidak baik muncul dengan sengaja dalam hal ini pendaftaran merek yang merupakan lisensi milik salah satu perusahaan. Itikad baik tersebut muncul atas dasar kesadaran pihak yang dengan sengaja melakukan untuk mengambil manfaat dari pihak yang tidak diberitahukannya atas penggunaan lisensi tersebut.⁹

Diantara kedua isu ini, yaitu putusan *verstek* dan gugatan itikad tidak baik setidaknya dapat ditarik kesimpulan, pembahasan mengenai putusan *verstek* terpaku pada penerapannya untuk kasus perceraian sedangkan gugatan itikad tidak baik terfokus pada kasus hak kekayaan intelektual dan beberapa kasus lainnya. Pembahasan masih minim pada putusan *verstek* dan gugatan itikad tidak baik kasus agraria. Oleh karena itu, penulis memfokuskan pembahsan yang belum tuntas pada penelitian kali ini yaitu Putusan *Verstek* pada Gugatan Itikad Tidak Baik dalam Kasus Jual Beli Tanah berdasarkan Putusan Majelis Hakim No. 27/Pdt.G/2022/PN Mrt dan No 28/Pdt.G/2022/PN Mrt. Penelitian ini bertujuan agar memberikan pandangan mengenai skema yang terjadi dan apa yang menyebabkan putusan *verstek* pada gugatan itikad tidak baik dalam kasus jual beli tanah sering terjadi.

⁶ Rusydi, B. A. (2020). Problem Kehadiran dan Upaya Hukum Tergugat dalam Putusan *Verstek* Perkara Perceraian pada Pengadilan Agama Bandung. *Muslim Heritage*, 372-393.

⁷ Aprilia, M. K., & Rahaditya., R. (2023). Penerapan Prinsip Itikad Baik dalam Perlindungan Hukum Bagi Merek Terkenal yang Tidak Terdaftar Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 600K/Pdt.Sus-Hki/2020. *Jurnal Kewarganegaraan*, 978-988.

⁸ Nurmasitha, N. (2024). Kriteria Itikad Tidak Baik Bank dalam Pelaksanaan Lelang atas Objek Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, 358-371.

⁹ Wijaya, S. L., Santoso, B., & Sismarwoto, E. (2022). Pembuktian Asas Itikad Baik dan Itikad Tidak Baik dalam Sengketa Merek Terkenal "Superman" antara DC Comics Melawan PT Marxing Fam Makmur (Studi Kasus Putusan Nomor 29/Pdt.Sus/Merek/2019/PN.Niaga Jkt.Pst). *Diponegoro Law Journal*, 1-16.

Metode

Pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual merupakan dua pendekatan penelitian hukum doktrinal yang akan digunakan dalam penelitian ini. Adapun peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Terkait pendekatan konseptual yang akan dilakukan dengan mengelaborasi konsep-konsep kasus yang serupa sehingga mendapatkan pemahaman yang baru dalam menginterpretasikan putusan majelis hakim. Adapun metode pengumpulan data dilakukan dengan melakukan penelitian di perpustakaan dengan melihat makalah baik yang bersifat legal maupun non-hukum.

Hasil dan Pembahasan

A. Pelanggaran Itikad Baik dan Penerapan Putusan *Verstek* dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata itikad baik harus muncul ketika perjanjian dibuat. Itikad baik ini muncul dengan pertimbangan standar kepatutan dan kesucilaan.¹⁰ Oleh karena itu, dalam hal itikad baik ini dijelaskan dengan detail tentang akibat suatu perjanjian pada pasal selanjutnya yaitu Pasal 1339 KUH Perdata bahwasanya penerapan asas itikad baik yang erat kaitannya dengan kepatuhan. Perjanjian tidak hanya terikat karena adanya kontrak melainkan harus berdasarkan sifat perjanjian, kepatutan, adat dan aturan hukum. Ketika para pihak membuat perjanjian dengan itikad baik, maka hal ini menunjukkan bahwa mereka bertindak dalam kepatuhan, yaitu suatu evaluasi atas aktivitas mereka dalam memenuhi janjinya dan upaya untuk menghentikan salah satu pihak untuk bertindak tidak pantas atau sewenang-wenang. Istilah itikad baik ini mulanya dari bahasa romawi yaitu *bonafides*.

Secara konsep Itikad baik terbagi menjadi dua berdasarkan KUHPer yaitu subyektif dan obyektif. Pasal 530 KUH Perdata menjelaskan ketika seseorang berkuasa atas kebendaan (*Bezit*) baik diri sendiri ataupun dengan perantara orang lain, pasti memiliki itikad baik dan buruk. Sedangkan Pasal 1330 KUH Perdata ayat (3) mengartikan itikad baik obyektif sebagai kepatutan.¹¹ Berbeda halnya dengan pendapat professor mariam darus bahwasanya itikad baik dalam konsep perdata berhubungan dengan hukum harta. Pada

¹⁰ Muhammad Asshidiq and Muhammad Farid Alwajdi, "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Transaksi Jual-Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar)," *Ahamd Dablan Legal Perspective* 3, no. 1 (2023): 37.

¹¹ Jenie, I. (2022, Juli 20). Itikad Baik Sebagai Asas Hukum. Bantul, Yogyakarta, Indonesia.

zaman Romawi, konsep itikad baik berasal dari kesepakatan. Hal ini juga yang menjadi alasan mengapa bahasa romawi itikad baik adalah bonafid yang memberikan ciri bahwasanya para pihak yang telah melakukan kesepakatan telah bertindak adil dan pantas.

Dengan demikian, suatu perbuatan dilakukan dengan jujur, tanpa merugikan pihak lain, dan rasa percaya diri pihak yang terlibat. Selain itu, Mariam Darus juga mencontohkan Keputusan Mahkamah Agung Belanda (*Hoge Read*) tanggal 9 Februari 1923 yang menguraikan konsep itikad baik. Keputusan Hoge Read menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan standar kepatutan (*billijkheid*) dan keadilan (*Redelijkheid*).¹² Standar yang tidak tertulis disebut objektif dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata karena pada hakikatnya bukan merupakan hal yang wajar dan dapat diterima di mata pihak-pihak yang berkepentingan tanpa sejalan dengan pendapat masyarakat.

Selain itu, telah diketahui dengan baik bahwa objek hukum mencakup itikad baik subjektif. Itikad baik subjektif diartikan sebagai kejujuran mengenai watak batin seseorang.¹³ Definisi "itikad baik" adalah "standar perilaku yang masuk akal", yang secara sederhana menyiratkan bahwa orang harus menepati komitmen lisan atau tertulis mereka dalam segala keadaan, atau mereka harus bertindak dengan cara yang menjunjung tinggi norma-norma sosial yang menjunjung tinggi tujuan tersebut. hukum. Karena itikad baik merupakan salah satu komponen masyarakat, maka itikad baik juga harus berkaitan dengan cita-cita yang muncul dalam masyarakat tersebut selain itikad baik para pelaku usaha. Meski penting, namun menerapkan konsep itikad baik tidaklah mudah.

Penerapan konsep itikad baik sangat penting dilakukan sejak perjanjian dibuat, pada saat pelaksanaan, hingga berakhirnya perjanjian.¹⁴ *A Contrario* itikad baik adalah itikad tidak baik. Konsep itikad tidak baik muncul pada saat terjadinya sengketa para pihak. Biasanya salah satu pihak yang menjadi penggugat akan menyertakan terdapat unsur itikad tidak baik yang dilakukan oleh tergugat dalam perjanjian yang pada kasus ini adalah jual beli tanah. Hal ini perlu diakui bahwasanya itikad tidak baik adalah perbuatan yang menipu oleh itu orang atau lebih yang dapat merugikan pihak lain. Kasus itikad tidak baik ini banyak terjadi dalam hal pendaftaran merek. Banyak yang dilakukan oleh kalangan pengusaha atas pendaftaran merek yang tidak terkenal dan dijadikan keuntungan oleh pihak yang mendaftarkan merek tersebut. Padahal merek tersebut sudah didaftarkan. Hal ini ketika terjadi dapat diindikasikan itikad tidak baik telah muncul pada saat hendak mendaftarkan merek.¹⁵ Dalam kasus ini, itikad tidak baik muncul ketika tergugat tidak memberikan

¹² Ragil Kusnaning Rini, "Urgensi Prinsip Kepatutan Dan Keadilan (*Redelijkheid En Billijkheid*) Dalam Pembuatan Perjanjian Pendahuluan," *Notaire* 4, no. 3 (2021): 425, <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27221>.

¹³ Khalid, A. (2023). Analisis Itikad Baik sebagai Asas Hukum Perjanjian. *Jurnal Legal Reasoning*, 109-122.

¹⁴ Utomo, M. A., & Sitabuana, T. H. (2023). Penyalahgunaan Kedaan Pada Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Kerja Sama Bagi Hasil. *Jurnal Supremasi*, 50-59.

¹⁵ Afifah, D. S., & Santoso, B. (2023). Itikad Baik dan Itikad Tidak Baik dalam Gugatan Pembatalan Merek Melalui Pengadilan Niaga. *Notarius*, 167-180.

sertifikat hak milik tanah. Sehingga sertifikat hak miliknya belum atas nama penggugat padahal proses jual beli telah dilakukan. Itikad tidak baik juga muncul ketika tergugat tidak bisa ditemui untuk menyelesaikan sengketa baik sebelum perkara ini masuk pengadilan atau sesudah. Itikad tidak baik muncul pada putusan *verstek* sebelum sampai pada putusan terdapat tahapan-tahapan proses persidangan, tahapan persidangan berikut ini merupakan penyelesaian konflik dari sudut pandang hukum.

1. Gugatan Mediasi, yang harus diselesaikan sebelum persidangan dimulai dalam upaya mencapai penyelesaian yang adil. Jika tidak berhasil, maka perkara akan dilanjutkan ke persidangan;
2. Langkah kedua adalah meninjau kembali jawaban tergugat terhadap gugatan penggugat;
3. Reaksi penggugat terhadap tanggapannya adalah dokumen ketiga yang disebut Replik;
4. Keempat, duplik yang diberikan tergugat sebagai tanggapan atas salinan tersebut;
5. Kelima, penentuan siapa yang bersalah diantara kedua belah pihak dengan memberikan bukti kepada majelis hakim;
6. Keenam, masing-masing pihak membacakan kesimpulan yang membahas keseluruhan proses persidangan dan meminta majelis hakim untuk memenangkan pihak mereka;
7. Langkah ketujuh meliputi peninjauan kembali putusan hakim atas kasus-kasus yang mencakup pengambilan keputusan, penetapan aturan hukum, atau pemberian hukuman.

Terkadang terdapa uji coba di hari pertama, sebelum ketujuh langkah tersebut diterapkan. Sehingga ada empat kemungkinan hasil dari persidangan tersebut: salah satu atau kedua belah pihak muncul; penggugat hadir sedangkan tergugat tidak; penggugat tidak hadir pada saat tergugat hadir; atau tidak ada pihak yang muncul. Permohonan tersebut gugur dan penggugat bertanggung jawab membayar biaya perkara jika penggugat tidak hadir pada hari pertama sidang dan kemudian tidak hadir lagi setelah dipanggil. Acara persidangan dapat berlangsung secara khusus apabila terdakwa tidak hadir dan tidak hadir pada saat pemanggilan kedua. Sebagaimana diatur pada Pasal 125 ayat (1) HIR, prosedur unik ini dikenal dengan istilah *verstek*, yaitu penggugat hanya menghadiri sidang sejak awal dan tergugat tidak pernah hadir.¹⁶ Putusan vertek, menurut definisinya, adalah putusan yang dijatuhkan pengadilan setelah terdakwa dipanggil sebagaimana mestinya, tanpa kehadiran

¹⁶ Febriyanto, S. A. (2021). Analisis Pelaksanaan Verzet Terhadap Putusan Verstek di dalam Putusan Nomor 2/VZ/Pdt.Sus-PHI/2017/PN Pbr dengan Yurisprudensi Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1946. *Prosiding Seminar Hukum dan Publikasi (Serumpun) III Tahun 2021* (pp. 20-37). Bangka Belitung: FH Universitas Bangka Belitung.

terdakwa atau kuasa hukumnya. Keputusan dibuat dan dikomunikasikan dengan cara ini tanpa perlawanan dari mereka yang tidak hadir. Dalam *Common Law*, dikatakan, default judgement dapat dilakukan hakim apabila “*the defendant did not answer or appear and a default judgement was entered*”. Oleh karena itu, putusan *verstek* dapat dijatuhkan terhadap terdakwa apabila terdakwa tidak mengajukan pembelaan, tanggapan, atau hadir. Namun apabila tergugat tampak menuruti perintah pengadilan, maka putusan tidak dapat langsung diambil tanpa terlebih dahulu melalui prosedur pemeriksaan yang memungkinkan tergugat dapat mengajukan keberatan atau mengajukan pembelaan¹⁷. Putusan *verstek* akan dijatuhkan apabila tergugat beritikad tidak baik dengan tidak memenuhi panggilan pengadilan sehingga persidangan menjadi tertunda dan berlarut-larut. Putusan *verstek* atau absendia, atau dalam versi *Anglo Saxon* diistilahkan *Default Judgment*, adalah putusan yang dijatuhkan oleh seorang hakim atau majelis hakim dalam menyidangkan suatu perkara tanpa hadirnya pihak tergugat meskipun tergugat sudah dipanggil oleh pengadilan secara sah dan patut.¹⁸

Penjelasan *Verstek* memiliki hubungan dengan fungsi beracara di pengadilan dan Hal ini tidak dapat dipisahkan dari proses pengambilan keputusan dalam suatu perkara yang kontroversial yang mana hakim berwenang memberikan putusan meskipun tergugat tidak hadir. Putusan *verstek* tidak serta merta memberikan pengertian bahwasanya sesuatu yang digugat adalah hal yang benar melainkan sebatas penilaian formal gugatan. Selain itu, putusan *verstek* juga terkadang merugikan penggugat putusan *Verstek* dan tidak hanya merugikan Tergugat saja.

Oleh karena itu, secara garis besar syarat sahnya penerapan acara *verstek* kepada tergugat merujuk kepada ketentuan Pasal 125 HIR ayat (1) atau 78 Rv yaitu dimana persidangan dalam keadaan tergugat telah dipanggil dengan sah dan patus, tidak hadir tanpa alasan yang sah, tergugat tidak mengajukan eksepsi kompetensi.¹⁹ Ketika tiga hal tersebut terpenuhi maka dapat diputuskan perkara dengan putusan *verstek*. Dalam hukum perdata penggugat, dalilnya adalah bahwa tuntutan penggugat tidak dianggap sah. Hampir tidak ada gugatan *verstek* yang ditolak karena dianggap akurat, kecuali ada cacat formil. Cacat formal antara lain sebagai berikut: gugatan tidak benar; posita dan petitumnya tidak jelas; alamatnya tidak sesuai atau ambigu; nama penerima tidak ada; dan seterusnya. Oleh karena itu, bukan berarti ketika putusan *verstek* itu lahir gugatan tidak memiliki kecacatan. Namun perkara itu dianggap sah dengan sendirinya tanpa kehadiran terdakwa, asalkan tidak ada kesalahan

¹⁷ Latif, U., & Sari, H. M. (2021). Putusan Verstek Pengadilan Agama Sorong terhadap Perkara Cerai Gugat Akibat ditinggal Suami. *Muadalah: Jurnal Hukum*, 25-37.

¹⁸ Haryani, A. T., Nugroho, S. S., & Nindichya Imtiyyas Puspitarini, R. I. (2024). Eksekusi Putusan Verstek Terhadap Pemenuhan Hak Istri dan Anak dalam Perkara Gugat Cerai. *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*, 24-29.

¹⁹ Harnides, H., & Hadana, E. S. (2021). Analisis Yuridis Putusan Verstek Mahkamah Syariaah Tapaktuan: Studi Kasus Nomor Perkara: 24/Pdt.G/2021/MS.Ttn. *Maqasidi: Jurnal Syariah dan Hukum*, 51-61.

dalam perbuatannya. Pengadilan mengambil kesimpulan *verstek* karena dinilai akurat.²⁰ Sehingga dalam hal ini majelis tidak berarti akan mengabulkan semua gugatan, bahkan gugatan yang telah dimohonkan melalui petitumnya harus diuji kembali apakah memang selayak itu menjatuhkan pengabulan gugatan secara keseluruhan? Tentu menjawab pertanyaan ini majelis hakim perlu menguji apa yang didalikan oleh penggugat dan itu harus dibuktikan. Sebagaimana asas hukum yang berkumandang “*Actori In Cumbit Probatio*”.

B. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Pelanggaran Itikad, Putusan *Verstek*, dan Analisis Peralihan Hak Milik Tanah

Gugatan itikad tidak baik dalam putusan *verstek* pada penelitian ini berdasarkan dua putusan majelis hakim. Pertama, putusan No. 28/Pdt.G/2022/PN Mrt dan kedua, Putusan No. 27/Pdt.G/2022/PN Mrt. Untuk menelaah lebih lanjut. Maka diperlukan untuk penelaahan kasus posisi kedua putusan tersebut. Adapun kasus posisi yang pertama adalah Djurianto, yang diwakili oleh advokat Tomson Purba dari Lembaga Bantuan Hukum Citra Keadilan, mengajukan gugatan terhadap Sidik Purnomo terkait sengketa kepemilikan tanah. Pada tahun 2018, Djurianto membeli sebidang tanah dari Nurrohim seharga Rp. 245.000.000,- dan telah membayar lunas. Tanah tersebut sebelumnya dimiliki oleh PT Rigunas Agri Utama dan dijual oleh Sidik Purnomo kepada Nurrohim pada tahun 2016.

Setelah transaksi, Djurianto menghadapi kesulitan untuk menemukan Sidik Purnomo guna menyelesaikan proses balik nama sertifikat tanah, yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 501 atas nama Sidik Purnomo. Absennya Sidik Purnomo dalam prosedur tersebut, menurut Djurianto, menimbulkan kerugian dan melanggar hukum. Djurianto dalam kasusnya meminta agar pengadilan mengakui dia sebagai pemilik sah tanah tersebut dan mengarahkan proses penggantian nama sertifikat tanah atas namanya, bukan atas nama Sidik Purnomo. Penggugat didukung oleh keterangan saksi dan memberikan bukti selama persidangan, termasuk salinan sertifikat tanah dan perjanjian jual beli. Meskipun telah dipanggil secara formal, namun terdakwa dan turut tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo tidak hadir di persidangan sehingga pengadilan memutuskan untuk melanjutkan pemeriksaan secara *verstek* (putusan tanpa kehadiran terdakwa).

Pada akhirnya, pengadilan mengabulkan tuntutan Djurianto secara penuh, dengan menyatakan bahwa ia adalah pemilik sah tanah tersebut, memerintahkan Kepala Kantor

²⁰ Samsia, Faisol, A., & Nurhasan. (2020). Putusan *Verstek* Berdasarkan Ketidakhadiran Tergugat dengan Relas yang Disampaikan kepada Kepala Desa (Studi Kasus Pengadilan Agama Malang). *Jurnal Ilmiah Abwal Syakhsbiyyah*, 29-34.

Pertanahan Kabupaten Tebo untuk melaksanakan perubahan nama sertifikat tanah, dan menemukan bahwa Sidik Purnomo telah melakukan perbuatan melawan hukum. itu telah menghabiskan uang Djurianto. Sedangkan Kasus posisi yang kedua adalah Saliman, yang diwakili oleh advokat Tomson Purba dari Lembaga Bantuan Hukum Citra Keadilan, mengajukan gugatan terhadap Tarmidi terkait sengketa kepemilikan tanah.

Pada tahun 2019, Saliman membeli sebidang tanah dari Tarmidi dengan harga yang telah dibayarkan secara lunas. Transaksi ini didukung oleh surat keterangan jual beli tanah yang diketahui oleh Ketua RT, Ketua RW, dan Lurah Kelurahan Wirotho Agung. Tanah tersebut memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 699 atas nama Tarmidi dan memiliki luas 20.000 m². Setelah transaksi, Saliman menerima dan menguasai tanah serta sertifikat tersebut. Namun, upaya Saliman untuk menemukan Tarmidi guna menyelesaikan proses balik nama sertifikat tanah tidak berhasil.

Oleh karena itu, Saliman mengajukan gugatan untuk mendapatkan haknya atas tanah tersebut dan menyatakan bahwa Tarmidi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Saliman. Pengadilan Negeri Tebo, setelah memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Saliman dan mendengar kesaksian saksi-saksi, memutuskan untuk mengabulkan gugatan Saliman. Pengadilan menyatakan Saliman adalah pemilik sah tanah tersebut, memerintahkan agar nama Tarmidi diubah menjadi nama Saliman pada sertifikat tanah, dan menyatakan Tarmidi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan uang Saliman. Meski telah dipanggil secara resmi, namun rekan terdakwa Tarmidi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo tidak hadir dalam persidangan sehingga pengadilan memberikan putusan *verstek*.

Dari kedua kasus posisi ini setidaknya terdapat beberapa kesamaan pada kuasa hukum penggugat, daerah konflik yang sama dan kronologi kasus yang serupa. Perbedaan dari kasus ini hanya satu, pada kasus posisi pertama tergugat adalah pihak ketiga bukan pemilik dari tanah yang hendak dijual sedangkan pemilik aslinya adalah PT. Rigunas Agri Utama. Berbeda halnya dengan kasus posisi kedua yang secara langsung bertemu dengan pemilik tanah sebelumnya. Kedua kasus ini memiliki permasalahan pada proses penggantian kepemilikan namun tidak kunjung selesai karena pihak penjual in casu tergugat tidak dapat ditemui. Dalam putusan tersebut, tidak dapat ditemuinya pihak penjual ini dijadikan alasan bahwasanya penjual telah melakukan perbuatan itikad tidak baik. Bahkan hingga kasus ini berujung pada ranah litigasi pun penjual in casu tergugat tidak menghadiri kegiatan persidangan. Sehingga dalam hal ini terlihat itikad tidak baik mendominasi perbuatan yang dilakukan oleh penjual.

Konsep penguasaan tanah memiliki hirarki dalam kepemilikannya dan ketentuan tersebut diatur dalam Undang-Undang tentang Pokok-Pokok Agraria. Bagian kedua kemudian menggambarkan kemampuan dan yurisdiksi negara dalam memaksimalkan

kesejahteraan warganya. Selain itu, mengenai “hak atas tanah yang dapat dikuasai secara sah” oleh perseorangan dan perseorangan dijelaskan dalam UUPA pasal 16 dan 53. Hak menguasai tersebut merupakan hak milik yang tetap menurut peraturan perundang-undangan, bukan hanya bersifat sementara seperti yang terdapat dalam sewa, hipotek, dan sejenisnya.

Kepemilikan tanah diatur dalam UUPA Pasal 16 ayat (1). Properti ini dimiliki oleh orang yang "terkuat dan terpenuh". Karena jangka waktu kepemilikan tanah yang tidak terbatas dan pendaftaran status kepemilikan dengan bukti sertifikat kepemilikan atas tanah yang dimiliki dianggap paling kuat. Akibatnya, tanah tersebut mempunyai status kepemilikan yang sangat kuat sehingga sulit bagi siapa pun untuk menguasainya tanpa mengikuti prosedur yang disetujui undang-undang untuk mengalihkan hak suara. Disebut “terkuat” karena diakui sebagai hak milik dan mempunyai kewenangan hukum untuk melaksanakan hak milik. Sementara itu, dianggap “terpenuh” karena memberikan kewenangan kepemilikan penuh kepada pemilik tanah.

Hak kepemilikan dapat beralih dan dialihkan. Dalam hal ini yang dimaksud dengan beralih bukan karena adanya perbuatan hukum yang memiliki unsur kesengajaan melainkan adanya peristiwa hukum tidak ada unsur kesengajaan seperti waris.²¹ Hal ini berbeda dengan konsep yang “dialihkan”. Konsep ini menunjukkan adanya maksud untuk mengajukan gugatan terhadap hak milik tersebut. Konsep perbuatan hukum tidak sama dengan konsep pengalihan hak. Peralihan hak milik atas tanah terdapat suatu tindakan dari pihak yang hendak menguasai hak atas tanah tersebut (Saadah, 2021).²² Kedua konsep ini memang sedikit membingungkan namun dapat diartikan pengalihan adalah tindakan yang tidak disertai keingin pihak untuk menguasai hak atas tanah sedangkan peralihan ada unsur tersebut.

Konsep peralihan tersebut bisa dilakukan dengan Jual beli tanah. Konsep ini dianggap sah apabila dilakukan di depan notaris sebagai pejabat pembuatan akta tanah atau dilakukan dengan akta otentik. Hal ini sejalan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 angka 1 yang menyebutkan bahwa penjualan, pembelian, penukaran, pemberian uang kepada perusahaan, dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya adalah cara-cara yang dilakukan untuk memperoleh hak atas tanah. dan hak milik atas satuan rumah susun dialihkan.²³ Syarat sahnya proses jual beli tanah tersebut adalah tanah yang menjadi objek jual beli; pemilik tanah merupakan Warga Indonesia; Tanah yang menjadi

²¹ Christianto Rici Walujo and Noenik Soekorini, “Tanggung Jawab Pidana Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dengan Cara Melawan Hukum,” *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2, no. 4 (2023): 72–82.

²² Saadah, N. (2021). Balik Nama Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli. *Rechtsregel*, 145-153.

²³ Handayani, Y., & Saraya, S. (2021). Tinjauan Yuridis Proses Balik Nama Sertifikat dalam Jual beli Tanah di Desa Bangunsari Kecamatan Patebon Kendal. *Intelektiva: Jurnal Ekonomi, Sosial & Humaniora*, 86-92.

objek bukan tanah sengketa. Adapun dua syarat formal tersebut adalah sebagai berikut:

1. Surat keterangan bukti pembayaran pendaftaran dan bukti “sertifikat tanah asli” bila tanah yang diperjualbelikan telah ada;
2. Dokumentasi yang membuktikan identitas pembeli dan penjual jika tanah tersebut diperdagangkan tanpa sertifikat, untuk memulai proses pembuatan sertifikat baru.

Tahap selanjutnya adalah membuat akta jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jika semua syarat sah jual beli telah dipenuhi. Sekalipun tata cara jual beli telah dilakukan secara sah, Anda tidak dapat memperoleh sertifikat tanah jika Anda tidak memiliki akta jual beli²⁴. Sertifikat yang disebut Sertifikat Hak Milik (SHM) memberikan hak kepemilikan penuh atas tanah kepada pemiliknya. Karena tidak ada kemungkinan adanya campur tangan atau kepemilikan di kemudian hari oleh pihak lain, maka SHM juga menjadi bukti terkuat kepemilikan atas tanah atau tanah yang bersangkutan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat kepemilikan tanah atas permintaan Pemegang Hak yang mempunyai itikad baik berkepentingan terhadap tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah mengajukan permohonan dengan itikad baik agar dapat diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut.²⁵ Didalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Sesuai dengan bunyi Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan “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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku”.

Apabila pemohon telah memenuhi persyaratan dan melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan, maka prosedur perubahan nama pada sertifikat kepemilikan tanah dapat diselesaikan. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN RI) Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Peraturan

²⁴ Endriana, M. S., & Handoko, W. (2022). Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang. *Notarius*, 204-219.

²⁵ Azani, C., Yamin, M., & Kaban, M. (2022). Perluasan Tanggung Jawab Formal Kantor Pertanahan dalam Balik Nama Sertifikat dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga (Studi Putusan MA No. 3537 K/Pdt/2015). *Al-Hikmah: Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan*, 960-984.

Pertanahan mengatur hal ini.²⁶ Status kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan akan berubah pada saat terjadinya peralihan (*levering*) dalam jual beli tanah dan/atau bangunan. Hal ini dapat dilakukan melalui prosedur perubahan nama yang dapat diselesaikan melalui Kantor Notaris.

Salah satu peran pekerjaan yang menangani tugas-tugas yang berhubungan dengan hukum perdata adalah notaris. Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan mendapat bantuan dari notaris dalam penanganan peralihan nama. Namun, terdapat berbagai undang-undang yang mengatur berbagai aspek proses, seperti dokumen yang diperlukan, biaya pemrosesan, waktu pemrosesan, dan aturan pengalihan nama sertifikat tanah. Jika harus melihat dan menghubungkan satu per satu bagian-bagian dalam undang-undang ini, masyarakat awam pasti tidak akan mengerti. Karena itu, banyak masyarakat yang memilih mengabaikan hal tersebut dan hanya mengandalkan Notaris dan PPAT untuk menanganinya.²⁷

Akhir uraian pembahasan ini adalah mengalisis amar putusan dan Ratio Detendi atas kedua putusan tersebut. Putusan majelis hakim bernomor 28/Pdt.G/2022/PN Mrt mengakui sebagian gugatan penggugat dengan *versteke*; Ia juga menganggap jual beli penggugat-Nurrohim sah dan mempunyai kekuatan hukum, begitu pula dengan tergugat jual beli-Nurrohim. Menyatakan terdakwa telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan mempunyai niat jahat; menyatakan bahwa penggugat dapat mengajukan permohonan perubahan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 501.

Dalam putusan ini hakim memberikan pertimbangannya berdasarkan perbuatan tergugat mulai dari transaksi hingga perselisihan di persidangan. Ketidakhadirannya pada saat persidangan dan bahkan tidak menyuruh orang lain saat dipanggil oleh jurusita membuat hakim mengeluarkan puusan *versteke* berdasarkan pasal 149 (1). Hakim juga mempertimbangkan bahwa jual beli tanah berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah jual beli tanah menurut hukum adat.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah perbuatan pemindahan hak yang bersifat tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti penyerahan hak dan pembayaran dilakukan bersamaan. Sifat riil berarti jual beli tidak terjadi hanya dengan ucapan lisan, seperti yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.271/K/Sip/1956 dan No.840/K.Sip/1971. Sifat terang berarti jual beli dilakukan di depan saksi, seperti Kepala Desa, dan sesuai peraturan tertulis yang berlaku, terutama sejak diberlakukannya PP No.10 Tahun 1961 dan kemudian PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setiap

²⁶ Rongalaha, J., & Palenewen, H. Y. (2022). Implikasi pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 50-70.

²⁷ Amboro, F. Y., & Elviani. (2021). Pendampingan Prosedur Pengurusan Balik Nama Sertifikat Tanah Hasil Jual-Beli di Badan Pertanahan Nasional Melalui Kantor Notaris & PPAT Yusuf Gutomo, S.H., M.Kn. *Concept: Conference on Community Engagement Project*, 351-359.

perjanjian yang memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, memastikan perbuatan tersebut terang dan bukan tindakan gelap.

Dalam pertimbangan terkait gugatan atas itikad tidak baik dan perbuatan melawan hukum, majelis berpendapat bahwa setelah proses jual beli sah antara Tergugat dan Nurrohim, kemudian dari Nurrohim kepada Penggugat, Tergugat sebagai penjual berkewajiban melaksanakan proses peralihan hak. Namun, Tergugat tidak hadir dan tidak diketahui keberadaannya sehingga Penggugat mengalami kerugian karena tidak memperoleh haknya. Tindakan Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena melanggar hak orang lain dan kewajiban hukum Tergugat. Dengan demikian, Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan menunjukkan itikad tidak baik.

Amar putusan nomor 27/Pdt.G/2022/PN Mrt menyatakan bahwa Tergugat dan turut tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir; mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dengan *verstek*; menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Tergugat dan Penggugat; menyatakan Penggugat dapat mengajukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Tergugat ke atas nama Penggugat; menyatakan Tergugat telah melakukan PMH dan memiliki itikad tidak baik. Hakim mempertimbangkan *verstek* karena Tergugat dan turut tergugat tidak hadir meski telah dipanggil secara sah. PMH harus dibuktikan dengan empat unsur: pelanggaran norma, kesalahan, kerugian korban, dan kausalitas antara kerugian dan kesalahan Tergugat. Hakim juga berpendapat bahwa absennya Tergugat sejak jual beli tanah pada 10 Januari 2019, yang membuat hak Penggugat terhambat untuk melanjutkan proses administrasi balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 699, menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat, sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum.

Kesimpulan

Banyaknya peraturan investasi yang berlebihan di Indonesia telah menyebabkan peraturan yang berlebihan dan peningkatan regulasi, yang diperkirakan akan menurunkan daya saing investasi. Untuk mengatasi permasalahan hukum ini, Pemerintah telah melakukan terobosan hukum melalui reformasi, efisiensi dan penyederhanaan peraturan. Tujuannya adalah untuk mendorong dan memfasilitasi penanaman modal bagi investor serta meningkatkan kemudahan pemeringkatan kinerja dunia usaha Indonesia. Mereformasi peraturan penanaman modal, menyederhanakan dan menyelaraskan peraturan dan perizinan, serta melakukan investasi yang berkualitas. Untuk itu, Pemerintah harus segera menyatukan dan menyinkronkan UU Penanaman Modal dengan peraturan perundang-undangan lain yang terkait, baik secara vertikal maupun horizontal, untuk melaksanakan undang-undang tersebut. Dengan melakukan reformasi peraturan hukum penanaman modal dengan mempertimbangkan kepastian hukum dalam urusan

penanaman modal, pemerintah ingin menciptakan kondisi yang menguntungkan bagi penanaman modal di Indonesia. Hal ini diharapkan dapat menarik investasi dan segera menjadikan Indonesia sebagai tujuan investasi asing guna mendorong pertumbuhan ekonomi nasional.

Informasi Pendanaan

Tidak ada info terkait pendanaan.

Referensi

- Afifah, D. S., & Santoso, B. (2023). Itikad Baik dan Itikad Tidak Baik dalam Gugatan Pembatalan Merek Melalui Pengadilan Niaga. *Notarius*, 167-180.
- Amboro, F. Y., & Elviani. (2021). Pendampingan Prosedur Pengurusan Balik Nama Sertifikat Tanah Hasil Jual-Beli di Badan Pertanahan Nasional Melalui Kantor Notaris & PPAT Yusuf Gutomo, S.H., M.Kn. *Concept: Conference on Community Engagement Project*, 351-359.
- Andreas, D., & Ariawan. (2023). Penerapan Teori Keadilan dalam Putusan *Verstek*. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, 633-639.
- Aprilia, M. K., & Rahaditya., R. (2023). Penerapan Prinsip Itikad Baik dalam Perlindungan Hukum Bagi Merek Terkenal yang Tidak Terdaftar Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 600K/Pdt.Sus-Hki/2020. *Jurnal Kewarganegaraan*, 978-988.
- Azani, C., Yamin, M., & Kaban, M. (2022). Perluasan Tanggung Jawab Formal Kantor Pertanahan dalam Balik Nama Sertifikat dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga (Studi Putusan MA No. 3537 K/Pdt/2015). *Al-Hikmah: Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan*, 960-984.
- Baharudin, Satria, I., & AS., M. A. (2023). Pertimbangan Hakim terhadap Putusan *Verstek* pada Perkara Perceraian Nomor 1916/Pdt.G/2022/PA.Tnk. *Amsir Law Journal*, 247-253.
- Christianto Rici Walujo dan Noenik Soekorini. "Tanggung Jawab Pidana Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dengan Cara Melawan Hukum." *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2, no. 4 (2023): 72–82.
- Endriana, M. S., & Handoko, W. (2022). Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang. *Notarius*, 204-219.
- Febriyanto, S. A. (2021). Analisis Pelaksanaan Verzet Terhadap Putusan *Verstek* di dalam Putusan Nomor 2/VZ/Pdt.Sus-PHI/2017/PN Pbr dengan Yurisprudensi Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1946. *Prosiding Seminar Hukum dan Publikasi (Serumpun) III Tahun 2021 (pp. 20-37)*. Bangka Belitung: FH Universitas Bangka Belitung.
- Handayani, Y., & Saraya, S. (2021). Tinjauan Yuridis Proses Balik Nama Sertifikat dalam Jual beli Tanah di Desa Bangunsari Kecamatan Patebon Kendal. *Intelektiva: Jurnal Ekonomi, Sosial & Humaniora*, 86-92.
- Harnides, H., & Hadana, E. S. (2021). Analisis Yuridis Putusan *Verstek* Mahkamah Syariaah Tapaktuan: Studi Kasus Nomor Perkara: 24/Pdt.G/2021/MS.Ttn. *Maqasidi: Jurnal*

- Syariah dan Hukum, 51-61.
- Haryani, A. T., Nugroho, S. S., & Nindichya Imtiyyas Puspitarini, R. I. (2024). Eksekusi Putusan *Verstek* Terhadap Pemenuhan Hak Istri dan Anak dalam Perkara Gugat Cerai. *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*, 24-29.
- Jenie, I. (2022, Juli 20). Itikad Baik Sebagai Asas Hukum. Bantul, Yogyakarta, Indonesia.
- Khalid, A. (2023). Analisis Itikad Baik sebagai Asas Hukum Perjanjian. *Jurnal Legal Reasoning*, 109-122.
- Latif, U., & Sari, H. M. (2021). Putusan *Verstek* Pengadilan Agama Sorong terhadap Perkara Cerai Gugat Akibat ditinggal Suami. *Muadalah: Jurnal Hukum*, 25-37.
- Muhammad Asshidiq dan Muhammad Farid Alwajdi. "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Transaksi Jual-Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Bar)." *Ahamd Dahlan Legal Perspective* 3, no. 1 (2023): 37.
- Nurmasitha, N. (2024). Kriteria Itikad Tidak Baik Bank dalam Pelaksanaan Lelang atas Objek Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, 358-371.
- Putu Diva Sukmawati. "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2, no. 2 (2022): 22.
- Ragil Kusnaning Rini. "Urgensi Prinsip Keadilan Dan Keadilan (Redelijkheid En Billijkheid) Dalam Pembuatan Perjanjian Pendahuluan." *Notaire* 4, no. 3 (2021): 425. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27221>.
- Rongalaha, J., & Palenewen, H. Y. (2022). Implikasi pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 50-70.
- Rusydi, B. A. (2020). Problem Kehadiran dan Upaya Hukum Tergugat dalam Putusan *Verstek* Perkara Perceraian pada Pengadilan Agama Bandung. *Muslim Heritage*, 372-393.
- Saadah, N. (2021). Balik Nama Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli. *Rechtsregel*, 145-153.
- Samsia, Faisol, A., & Nurhasan. (2020). Putusan *Verstek* Berdasarkan Ketidakhadiran Tergugat dengan Relas yang Disampaikan kepada Kepala Desa (Studi Kasus Pengadilan Agama Malang). *Jurnal Ilmiah Ahwal Syakhshiyah*, 29-34.
- Suhartono dan Mutmainnah. "Perubahan Makna Tanah Warisan Pada Masyarakat Desa Bunder Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan." *Pamator* 12, no. 2 (2019): 27.
- Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 89-95.
- Utomo, M. A., & Sitabuana, T. H. (2023). Penyalahgunaan Kedaan Pada Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Kerja Sama Bagi Hasil. *Jurnal Supremasi*, 50-59.
- Wijaya, S. L., Santoso, B., & Sismarwoto, E. (2022). Pembuktian Asas Itikad Baik dan Itikad Tidak Baik dalam Sengketa Merek Terkenal "Superman" antara DC Comics Melawan PT Marxing Fam Makmur (Studi Kasus Putusan Nomor 29/Pdt.Sus/Merek/2019/PN.Niaga Jkt.Pst). *Diponegoro Law Journal*, 1-16.

Biografi Singkat Penulis



Marvin Marudutua Sebastian, SH merupakan mahasiswa program Magister Hukum di Universitas Indonesia. Marvin menempuh pendidikan sarjana hukum di Universitas Brawijaya, Malang. Marvin merupakan profesional di bidang perbankan (Bank Negara Indonesia Persero). Marvin memiliki ketertarikan pada bidang ekonomi dan bisnis khususnya dalam bidang perbankan.