

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Hukum pertanahan nasional diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada subjek dan objek hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak atas tanah dapat diperoleh baik melalui peristiwa hukum seperti pewarisan, maupun perbuatan hukum antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, dan *inbreng*, yang masing-masing tunduk pada ketentuan formal tertentu.¹

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mensyaratkan adanya pemenuhan ketentuan formil berupa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Akta tersebut digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak dan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan.² Pengaturan ini pada dasarnya dibangun dengan asumsi kondisi normal, yakni para pihak dalam peralihan hak dapat dihadirkan dan bersedia melakukan perbuatan hukum di hadapan PPAT.

Pada keadaan di mana pihak penjual masih diketahui keberadaannya, maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat dilaksanakan secara administratif. Keadaan pihak penjual telah meninggal dunia dan ahli warisnya diketahui, peralihan hak atas tanah tetap dapat dilakukan melalui para ahli waris

¹ Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo, "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Tunas Agraria* 7, no. 1 (2024): 68–85, <https://doi.org/10.31292/jta.v7i1.277>.

² Komang Febrinayanti Dantes and I Gusti Apsari Hadi, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT," *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 9, no. 3 (2021): 905–16, <https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jpku.v9i3.40163>.

sebagai pihak yang berwenang, dengan terlebih dahulu dipenuhi persyaratan administratif mengenai pembuktian status ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997.³

Namun dalam praktik, tidak jarang terjadi keadaan di mana hubungan hukum jual beli telah terjadi dan tanah telah dikuasai serta dimanfaatkan oleh pembeli, tetapi peralihan hak tersebut tidak dapat diselesaikan secara administratif karena pihak penjual tidak diketahui keberadaannya. Pembeli sebagai pihak yang memiliki kepentingan secara hukum berada pada posisi yang dirugikan, karena tidak dapat melaksanakan kewajiban formil berupa pembuatan AJB di hadapan PPAT, sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Pembeli yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah tetapi tidak memiliki alat bukti formil berupa AJB sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, berada dalam ketidakpastian hukum, sehingga tidak dapat mengajukan permohonan balik nama sertifikat hak atas tanah. Ketika mekanisme administratif tidak dapat dijalankan karena tidak adanya subjek hukum yang dapat memberikan persetujuan atau menandatangani perbuatan hukum yang diperlukan, sehingga pengadilan berperan memberikan kepastian hukum ketika mekanisme administratif tidak dapat ditempuh.

Pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah. Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997 memberikan dasar hukum bagi perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan, juga memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan perubahan data.⁴

³ Muhammad Daffa Danial Syah Verandy and Maria Rosalina, "Tinjauan Yuridis Wanprestasi Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB)," *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* 5, no. 3 (2024): 338–54, <http://dx.doi.org/10.30743/jhah.v5i3.10066>.

⁴ Clarita Cahyandari et al., "Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah," *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, Dan Politik* 5, no. 3 (2025): 2602–8, <https://doi.org/https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3>.

Kabupaten Kuningan dapat dijadikan sebagai representasi daerah tingginya jumlah kasus terkait pengajuan gugatan terhadap pihak yang tidak diketahui keberadaannya untuk kepentingan balik nama sertipikat hak atas tanah. Hal ini tercermin dari data perkara yang tercatat dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Kuningan. Pada tahun 2024, tercatat Perkara Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Kng, Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Kng, dan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Kng. Selanjutnya, pada tahun 2025, tercatat Perkara Nomor 3/Pdt.G/2025/PN Kng, Nomor 9/Pdt.G/2025/PN Kng, Nomor 11/Pdt.G/2025/PN Kng, dan Nomor 12/Pdt.G/2025/PN Kng.

Penelitian ini menggunakan Perkara Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Kng, karena putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), memuat pertimbangan hakim terkait pembuktian, ketidakhadiran tergugat dalam persidangan, serta dikabulkannya gugatan untuk penggunaan putusan pengadilan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan balik nama sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Fenomena perkara peralihan hak atas tanah dengan pihak yang tidak diketahui keberadaannya menimbulkan permasalahan yuridis yang telah banyak dikaji dalam penelitian terdahulu. Namun demikian, terdapat fokus dan ruang analisis lebih lanjut.

Penelitian sebelumnya oleh Johaness Daniel Kaunang mengkaji kepastian hukum dan perlindungan hukum atas peralihan hak atau balik nama sertipikat tanah tanpa hadirnya pihak penjual, bahwa hanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pembeli. Putusan pengadilan berfungsi sebagai dasar bagi PPAT dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membuat akta jual beli dan mendaftarkan peralihan hak atau balik nama sertipikat. Putusan pengadilan berfungsi sebagai dasar hukum untuk administrasi pertanahan dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli untuk memperoleh hak atas tanahnya.⁵

⁵ Johaness Daniel Kaunang, "Kepastian Hukum Atas Peralihan Atau Balik Nama Sertipikat Tanpa Hadirnya Pihak Penjual," *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 6, no. 1 (2024): 29–55, <https://doi.org/10.35814/otentik.v6i1.5942>.

Penelitian lainnya oleh Susi Arianti et al, menganalisis kedudukan putusan *verstek* sebagai dasar hukum pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Hakim menilai kepastian hukum bagi pembeli tanah di mana salah satu pihak tidak mengetahui keberadaannya. Pertimbangan ini dilakukan dari sudut pandang formil dan materil, yaitu menilai apakah panggilan tergugat telah sah dan patut sehingga putusan *verstek* dapat dijatuhkan, serta menilai kekuatan bukti dari surat, saksi, dan pemeriksaan setempat yang relevan dengan objek sengketa.⁶

Selanjutnya, penelitian oleh Danar Fiscusia Kurniaji yang mengkaji mekanisme pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan, khususnya ketika putusan tersebut tidak secara tegas memerintahkan Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan atau pembatalan data fisik dan yuridis dalam buku tanah. Penelitian ini mengkaji fenomena yang timbul dalam praktik, yaitu bagaimana Kantor Pertanahan dapat memproses pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang bersifat deklaratoir atau kondemnatoir tanpa melibatkan BPN sebagai pihak dalam perkara, dengan merujuk pada ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷

Berdasarkan penelitian-penelitian tersebut, dapat diketahui bahwa penelitian terdahulu pada umumnya mengkaji kepastian hukum bagi pembeli tanah, kedudukan putusan pengadilan sebagai dasar pendaftaran tanah, serta pelaksanaan administrasi pertanahan berdasarkan putusan pengadilan. Penelitian ini memiliki fokus yang berbeda yaitu analisis yuridis terhadap pertimbangan hakim dalam memutus gugatan peralihan hak atas tanah dengan pihak yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga bagaimana penggugat bisa membuktikan, bagaimana pertimbangan hakim dibangun ketika tergugat sama sekali tidak hadir dalam persidangan.

⁶ Susi Arianti et al., “Analisis Yuridis Putusan *Verstek* Sebagai Dasar Untuk Pendaftaran Hak Atas Tanah,” *Jurnal Hukum Perjuangan* 2, no. 2 (2024): 252–60, <https://doi.org/10.58406/jurnalhukumperjuangan.v2i2.1697>.

⁷ Danar Fiscusia Kurniaji, “Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan,” *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 3 (2016): 433–56, <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no3.786>.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, yang menjadi fokus dari rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah dengan pihak yang tidak diketahui keberadaannya?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus gugatan peralihan hak atas tanah dengan tergugat yang tidak diketahui keberadaannya?

C. Tujuan Penelitian

1. Memahami pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah dengan tergugat yang tidak diketahui keberadaannya.
2. Menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus gugatan peralihan hak atas tanah dengan tergugat yang tidak diketahui keberadaannya.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, terkhusus hukum agraria dan hukum acara perdata, dengan memperkaya kajian mengenai peralihan hak atas tanah melalui putusan pengadilan ketika pihak yang berkepentingan tidak diketahui keberadaannya. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai pertimbangan hakim dalam menilai pembuktian ketika tergugat tidak hadir, dan tetap mewujudkan kepastian hukum.

2. Kegunaan Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan bagi hakim, aparat pengadilan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Kantor Pertanahan dalam menangani perkara peralihan hak atas tanah dengan pihak yang tidak diketahui keberadaannya. Penelitian ini juga diharapkan memberikan pemahaman bagi masyarakat mengenai jalur hukum yang dapat ditempuh untuk memperoleh kepastian hukum hak atas tanahnya melalui mekanisme putusan pengadilan.

E. Kerangka Teori

1. Landasan Teori

a. Teori Negara Hukum

Istilah negara hukum dikenal sebagai *rechtsstaat* dalam tradisi *civil law* dan *the rule of law* dalam tradisi *common law*. Gagasan ini telah berkembang sejak Yunani Kuno melalui konsep nomokrasi yang diperkenalkan oleh Plato. Konsep tersebut menjelaskan bahwa hukum harus dijadikan sebagai dasar dalam penyelenggaraan negara. Immanuel Kant dan Julius Stahl mengembangkan konsep *rechtsstaat* di Eropa Kontinental, sedangkan A.V. Dicey mengembangkan konsep *the rule of law* dalam tradisi Anglo-Saxon.⁸

Rechtsstaat secara konsep bertujuan untuk perlindungan hak asasi manusia, pembagian kekuasaan, pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan, serta adanya peradilan administrasi. Sementara itu, *rule of law* lebih bertujuan pada supremasi hukum, persamaan di hadapan hukum, serta jaminan terhadap proses hukum yang adil (*due process of law*). Dapat disimpulkan bahwa kedua konsep memiliki titik temu pada supremasi hukum, meskipun berkembang dalam sistem hukum yang berbeda.⁹

Indonesia mengakomodir konsep negara hukum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebelum amandemen, konsep negara hukum hanya disebutkan dalam Penjelasan UUD 1945 dengan istilah *rechtsstaat*. Pasca amandemen, Indonesia menetapkan statusnya sebagai negara hukum yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 "*Indonesia adalah negara*

⁸ Zahermann Armandz Muabezi, "Negara Berdasarkan Hukum (Rechtsstaats) Bukan Kekuasaan (Machtsstaat)," *Jurnal Hukum Dan Peradilan* 6, no. 3 (2017): 421–46, <https://doi.org/10.25216/JHP.6.3.2017.421-446>.

⁹ I Made Sugita, "Tinjauan Yuridis Konsep Negara Hukum Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia," *Widya Kerta Jurnal Hukum Agama Hindu* 7, no. 2 (2024): 105–19, <https://doi.org/10.53977/wk.v7i2.2185>.

hukum”. Konsep negara hukum dijadikan acuan dalam pembentukan suatu produk hukum.¹⁰

Menurut Jimly Asshiddiqie, konsep negara hukum Indonesia merupakan pengembangan dari *rechtsstaat* dan *rule of law* yang disesuaikan dengan karakter konstitusional Indonesia. Jimly menyebutkan bahwa basis filosofis negara Indonesia berpijak pada nilai-nilai Pancasila. Negara hukum Indonesia harus mencerminkan prinsip ketuhanan, kemanusiaan, demokrasi, persatuan, dan keadilan sosial.¹¹

Jimly Asshiddiqie merumuskan prinsip negara hukum Indonesia yang pada dasarnya terdiri atas dua belas prinsip, yang dalam penelitian ini difokuskan ke dalam beberapa prinsip utama, yaitu supremasi hukum (*supremacy of law*), persamaan di hadapan hukum (*equality before the law*), asas legalitas (*due process of law*), pembatasan kekuasaan, serta peradilan yang bebas dan tidak memihak.¹²

Berdasarkan pendapat tersebut, teori negara hukum diterapkan dalam penelitian ini untuk menganalisis apakah prosedur pengajuan gugatan terhadap pihak yang tidak diketahui keberadaannya di Pengadilan Negeri Kuningan telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip negara hukum, terkhusus berkaitan dengan asas legalitas (*due process of law*) serta jaminan terhadap peradilan yang bebas dan tidak memihak. Teori ini serta digunakan untuk mengidentifikasi apakah mekanisme yang ada sudah memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak dalam proses perdilan.

b. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch mengembangkan gagasan bahwa hukum yang ideal harus berlandaskan tiga nilai dasar yaitu keadilan (*gerechtigheit*),

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Ias Muhlashin, “Negara Hukum, Demokrasi Dan Penegakan Hukum Di Indonesia,” *Al-Qadau: Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam* 8, no. 1 (2021): 87–100, <https://doi.org/10.24252/al-qadau.v8i1.18114>.

¹² Jarot Digo Ismoyo, et al., *Teori Negara Hukum Modern*, 1st ed, (Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2025), hal. 11-12.

kepastian hukum (*rechtssicherheit*), dan kemanfaatan hukum (*zweckmäßigkeit*). Nilai-nilai dasar tersebut harus seimbang untuk mencapai tujuan hukum yang ideal.¹³

Keadilan dalam perspektif Radbruch lebih diprioritaskan karena hukum berangkat dari nilai moral yang hidup dalam masyarakat. Radbruch menyatakan bahwa hukum yang tidak adil tidak layak disebut sebagai hukum, sehingga keadilan menjadi prioritas dalam penegakan hukum.¹⁴

Kepastian hukum memenuhi indikator adanya aturan yang jelas, tertulis, dan dapat diprediksi, sehingga memberikan jaminan bagi masyarakat dalam berbuat. Kepastian hukum berfungsi untuk menciptakan ketertiban dan stabilitas, namun tidak diterapkan secara kaku hingga mengesampingkan keadilan. Kemanfaatan hukum berkaitan dengan sejauh mana hukum dapat memberikan manfaat nyata bagi masyarakat. Hukum tidak hanya harus benar secara normatif, tetapi juga harus mampu menyelesaikan masalah dan memberikan solusi yang efektif dalam kehidupan sosial.¹⁵

Radbruch menjelaskan bahwa ketiga nilai tersebut tidak selalu dapat diwujudkan secara bersamaan, sehingga dalam kondisi tertentu diperlukan prioritas. Berdasarkan perkembangannya, Radbruch menyatakan bahwa apabila terjadi konflik antara kepastian hukum dan keadilan, maka keadilan harus lebih diutamakan, terkhusus situasi di mana hukum positif menghasilkan ketidakadilan.¹⁶

¹³ Muhammad Bintang Firdaus, "Dialektika Keadilan , Kepastian , Kemanfaatan Hukum Dalam Perspektif Gustav Radbruch Pada Hukum Indonesia," *Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik* 3, no. 1 (2025): 20–21, <https://doi.org/10.62379/qy4b6z80>.

¹⁴ Muklis Al anam, "Teori Keadilan Perspektif Gustav Radbruch : Hubungan Moral Dan Hukum," *Jurnal Humaniora* 9, no. 1 (2025): 119–33, <https://doi.org/10.30601/humaniora.v%25vi%25i.6393%0AArtikel>.

¹⁵ Mario Julyano and Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Hukum," *Jurnal Crepido* 1, no. 1 (2019): 13–22, <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>.

¹⁶ Abdul Hakim, "Menakar Rasa Keadilan Pada Putusan Hakim Perdata Terhadap Pihak Ketiga Yang Bukan Pihak Berdasarkan Perspektif Negara Hukum Pancasila," *Jurnal Hukum Dan Peradilan* 6, no. 3 (2017): 361–78, <https://doi.org/10.25216/jhp.6.3.2017.361-378>.

Kepastian hukum (*rechtssicherheit*) memiliki makna bahwa hukum harus dirumuskan secara jelas, konsisten, dan dapat diprediksi, sehingga setiap individu mengetahui hak dan kewajibannya serta dapat menyesuaikan perilakunya berdasarkan norma hukum yang berlaku. Hukum yang positif bersifat mengikat dan berlaku umum, sehingga memberikan kepastian bagi masyarakat untuk hidup tertib dan teratur.¹⁷

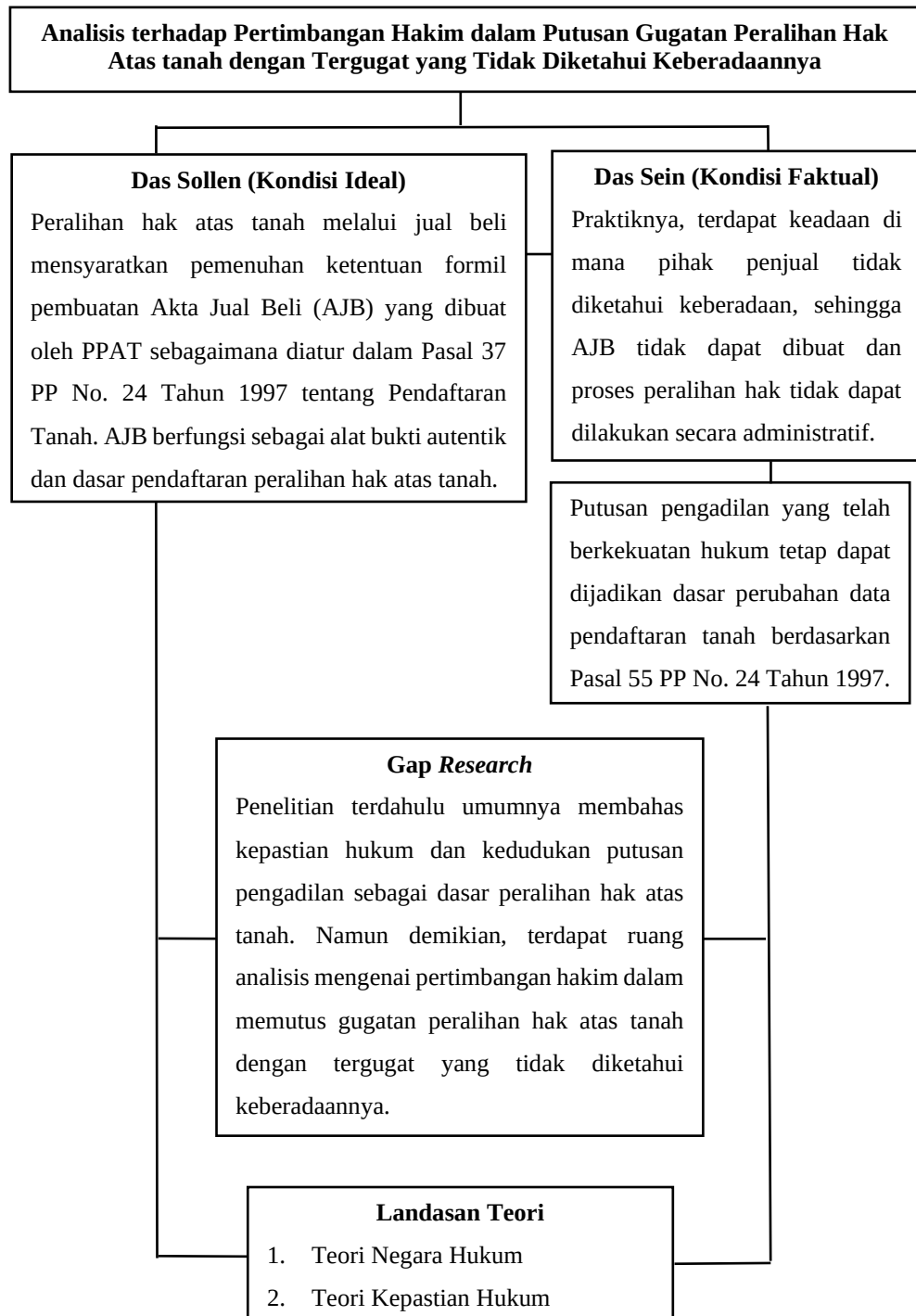
Kepastian hukum berfungsi memberikan jaminan bagi setiap individu mengenai apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta memastikan bahwa hukum diterapkan secara konsisten oleh aparat penegak hukum. Hukum dipandang sebagai sistem norma yang harus memberikan stabilitas dan keteraturan dalam kehidupan bermasyarakat. Radbruch menyatakan kepastian hukum tidak bersifat absolut, tetapi berjalan beriringan dengan nilai keadilan dan kemanfaatan, sehingga penerapannya tidak menimbulkan ketidakadilan yang bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat.¹⁸

Berdasarkan pemikiran Gustav Radbruch tersebut, teori kepastian hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis apakah putusan hakim dalam perkara tergugat yang tidak diketahui keberadaannya sudah dapat memberikan kepastian hukum tanpa mengesampingkan keadilan bagi pihak berkepentingan, sehingga dapat digunakan sebagai dasar dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

¹⁷ Jeane Neltje and Indrawieny Panjiyoga, "Nilai-Nilai Yang Tercakup Di Dalam Asas Kepastian Hukum," *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research* 3, no. 5 (2023): 2034–39, <https://doi.org/10.24252/al-qadau.v8i1.18114>.

¹⁸ Alfita Yola Hotta, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," *Jurnal Hukum Dahesan* 1, no. 1 (2025): 23–38, <https://jurnal.unived.ac.id/index.php>.

2. Landasan Konseptual



Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran

a. Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hakim merupakan bagian dari putusan yang menjelaskan dasar hukum, fakta, dan alasan logis mengapa hakim memutuskan suatu tuntutan. Pertimbangan hukum hakim wajib lengkap, mencakup fakta perkara, penerapan norma hukum positif, yurisprudensi, serta nilai keadilan masyarakat sesuai Pasal 10 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.¹⁹ Pertimbangan hakim dalam perkara perdata terikat prinsip *ne ultra petita*, tidak boleh memutus lebih dari yang dituntut atau atas perkara tak digugat, kecuali dalam rekonsensi atau eksepsi.²⁰

b. Gugatan

Prof. Sudikno Mertokusumo mengartikan istilah gugatan yaitu berupa tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) tentang hak yang mengandung sengketa dengan pihak lain. Gugatan adalah surat yang diajukan oleh penggugat terhadap tergugat ke Pengadilan Negeri yang berisi tentang gugatan hak yang mengandung sengketa dan menjadi dasar untuk memeriksa suatu perkara dan membuktikan kebenaran suatu hak.²¹

c. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak kepemilikan atau penguasaan atas suatu bidang tanah dari subjek hukum yang lama kepada subjek hukum yang baru, baik terjadi karena suatu peristiwa

¹⁹ Pandu Dewanto, "Rekonstruksi Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Sengketa Perdata Berbasis Nilai Keadilan," *Jurnal Ius Constituendum* 5, no. 2 (2020): 303–23, <https://doi.org/10.26623/jic.v5i2.2307>.

²⁰ Indra Kho, "Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Perdata Nomor 304/PDT.G/2016/PN. BTM Ditinjau Dari Asas Ultra Petita Partium Dengan Adanya Tuntutan Subsidair Dalam Gugatan Ex Ae Quo et Bono," *Jurnal Hukum Adigama* 4, no. 1 (2021): 356–76, <https://doi.org/10.24912/adigama.v4i1.10987>.

²¹ Dara Sari Sinaga and Akmaluddin Syahputra, "Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Niet Ontvankelijk Verklaard Dalam Perkara Gugatan Kurang Pihak," *Jurnal Hukum Unissula* 39, no. 1 (2023): 40–54, <https://doi.org/10.26532/jh.v39i1.30696>.

hukum atau perbuatan hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.²²

F. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan memuat latar belakang penelitian yang menguraikan alasan dan urgensi pengkajian peralihan hak atas tanah tanpa Akta Jual Beli (AJB), perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, tinjauan pustaka singkat yang mencakup penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, serta sistematika penulisan. Bab ini bertujuan memberikan gambaran awal mengenai arah, fokus, dan ruang lingkup penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka menguraikan tinjauan pustaka dan landasan teori yang digunakan sebagai dasar analisis penelitian, meliputi Teori Negara Hukum, Teori Kepastian Hukum, Teori Sistem Hukum. Selain itu, bab ini juga memuat landasan konseptual terkait istilah-istilah penting dalam penelitian, serta kerangka pemikiran yang menjelaskan hubungan antar konsep dan teori yang digunakan.

Bab III Metode Penelitian memuat spesifikasi penelitian, metode pendekatan, tahap penelitian, Teknik pengumpulan data, alat pengumpul data, serta analisis data.

Bab IV Pembahasan menguraikan hasil penelitian dan pembahasan terkait pengaturan hukum mengenai pengajuan gugatan terhadap pihak yang tidak diketahui keberadaannya (*afwezig*) untuk kepentingan balik nama sertifikat hak atas tanah, serta posedur dan pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara gugatan terhadap pihak yang tidak diketahui keberadaannya (*afwezig*) di Pengadilan Negeri Kuningan.

Bab V Penutup memuat simpulan yang merupakan jawaban atas rumusan masalah penelitian, serta saran yang bersifat akademis dan praktis sebagai rekomendasi bagi pengembangan ilmu hukum dan perbaikan praktik administrasi pertanahan di masa mendatang

²² Muhammad Setya Ady Syarifuddin, "Kedudukan Hukum Dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing Yang Berasal Dari Pewarisan," *Notaire* 4, no. 3 (2021): 373–98, <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27056>.