424/S1/FH/UNIKU/SKR/2026

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR 4/PDT.G/2024/PN KNG TERKAIT GUGATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN TERGUGAT YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh:

REYNA YULIZA MAHMUDAH

NIM: 20221410046

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KUNINGAN

2026

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR 4/PDT.G/2024/PN KNG TERKAIT GUGATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN TERGUGAT YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA

Disusun oleh:

Reyna Yuliza Mahmudah

Telah Dipertahankan dalam Sidang Skripsi

Pada Tanggal 18 Juni 2026

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn.	Dr. Anthon Fathanudien, S.H., M.H.
NIK. 410108890167	NIK. 41010879147

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh

gelar Sarjana Hukum

Mengetahui,

Kepala Program Studi

Dikha Anugrah, S.H., M.H.

NIK. 410109850243

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR 4/PDT.G/2024/PN KNG TERKAIT GUGATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN TERGUGAT YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA

Disusun oleh:

Reyna Yuliza Mahmudah

Telah Dipertahankan dalam Sidang Skripsi

Pada Tanggal 18 Juni 2026

Penguji I	: Dr. Haris Budiman, S.H., M.H. NIK. 41038021125	.....
Penguji II	: Dr. Erga Yuhandra, S.H., M.H. NIK. 410107880157	.....
Penguji III	: Dr. Anthon Fathanudien, S.H., M.H. NIK. 41010879147	.....

Mengetahui,

Dekan

Kepala Program Studi

Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H
NIK. 410110810142

Dikha Anugrah, S.H., M.H.
NIK. 410109850243

LEMBAR PERNYATAAN

Nama : Reyna Yuliza Mahmudah

NIM : 20221410046

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Universitas : Kuningan

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul Analisis Yuridis terhadap Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Kng terkait Gugatan Peralihan Hak Atas Tanah dengan Tergugat yang Tidak Diketahui Keberadaannya, yang saya buat adalah:

1. Karya tulis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Kuningan maupun perguruan tinggi lain;
2. Karya tulis saya adalah murni gagasan, rumusan, dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
3. Di dalam karya tulis ini tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang atau dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh karena karya tulis ini serta sanksi lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perguruan tinggi ini (Universitas Kuningan).

Kuningan, 23 Juni 2026



Reyna Yuliza Mahmudah

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Maybe the love you're looking for is simply Allah.

Modal pertama kita adalah berprasangka baik kepada Tuhan.

Jadilah orang baik, kalau orang lain tidak membalas dengan kebaikan, setidaknya Tuhan akan baik ke kita, kalau tidak dibalas di dunia ya di akhirat.

PERSEMBAHAN

Karya tulis ilmiah ini saya persembahkan kepada kedua orang tua. Terima kasih atas semua do'a, usaha, didikan, serta cinta yang kalian berikan. Berkat kalian, saya tumbuh dalam lingkungan yang baik dan dipenuhi cinta. Saya berterima kasih karena mendapat pendidikan yang baik, tanpa menanggung beratnya mencari nafkah yang selama ini kalian tanggung. Semoga kalian selalu hidup dalam kebahagiaan, tanpa pernah merasa bahwa usaha dalam membesarkan saya masih kurang. Saya menyadari belum maksimal menjadi anak yang baik, semoga masih diberi kesempatan untuk terus berbakti.

ABSTRAK

Analisis Yuridis terhadap Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Kng Terkait Gugatan Peralihan Hak Atas Tanah dengan Tergugat yang Tidak Diketahui Keberadaannya. Oleh Reyna Yuliza Mahmudah, NIM: 20221410046, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan, Kuningan 2026.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mensyaratkan ketentuan formil berupa pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, praktiknya peralihan tidak dapat dilakukan ketika pihak penjual tidak diketahui keberadaannya. Kondisi tersebut mengakibatkan terhambatnya proses balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan, sehingga penyelesaiannya ditempuh melalui gugatan di pengadilan. **Tujuan penelitian** ini adalah untuk mengetahui pengaturan hukum peralihan hak atas tanah dengan pihak yang tidak diketahui keberadaannya, serta menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara gugatan terhadap tergugat yang tidak diketahui keberadaannya. **Metode penelitian** yang digunakan adalah yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis. Pendekatan dilakukan melalui studi kepustakaan serta didukung wawancara sebagai data penunjang. Penelitian ini menggunakan Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Kng sebagai objek analisis pertimbangan hakim. **Hasil penelitian** menunjukkan bahwa, *pertama,* secara normatif tidak terdapat kekosongan hukum, karena pengaturan telah terdapat dalam UUPA, KUHPerdata, serta ketentuan hukum acara perdata dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Kedua,* pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Kng didasarkan pada keabsahan pemanggilan tergugat, pembuktian oleh penggugat, hubungan hukum jual beli, serta iktikad baik penggugat dalam memperoleh objek tanah. **Simpulan** penelitian ini adalah bahwa secara normatif tidak adanya kekosongan hukum, dan keberhasilan gugatan bergantung pada pembuktian, itikad baik penggugat, serta ketepatan penyusunan petitum agar putusan dapat dilaksanakan dalam peralihan hak atas tanah. **Saran** penelitian ini adalah upaya memaksimalkan penerapan hukum acara perdata dalam pemeriksaan perkara, serta ketelitian dalam penyusunan gugatan dan pertimbangan hakim agar putusan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.
Kata Kunci: Peralihan hak atas tanah, tergugat tidak hadir, pertimbangan hakim.

ABSTRACT

Juridical Analysis of Judges' Considerations in Decision Number 4/Pdt.G/2024/PN Kng Concerning a Lawsuit on the Transfer of Land Rights Involving Defendants Whose Whereabouts Are Unknown. By Reyna Yuliza Mahmudah, Student ID: 20221410046, Law Science Study Program, Faculty of Law, Universitas Kuningan, Kuningan, 2026.

The transfer of land rights through sale and purchase requires a Sale and Purchase Deed executed before a Land Deed Official pursuant to Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997. In practice, the transfer cannot be carried out when the sellers' existences are unknown, causing obstacles to the transfer of certificate title at the Land Office. Settlement of such disputes is pursued through court proceedings. This research aims to examine the legal regulation of land rights transfer involving parties whose whereabouts are unknown and to analyze the judges' considerations in deciding such cases. This study employs a normative juridical method with descriptive-analytical specifications. The research is conducted through library research and supported by interviews as supplementary data. Decision Number 4/Pdt.G/2024/PN Kng was used as the object of analysis. The results show that, first, normatively there is no legal vacuum because the regulations are governed under the Indonesian Civil Code, civil procedural law, and land law. Second, the judges' considerations were based on the validity of the defendant's summons, the plaintiff's evidence, the legal relationship arising from the sale and purchase agreement, and the plaintiff's good faith in acquiring the land. This research concludes that the success of the lawsuit depends on evidence, the plaintiff's good faith, and the proper formulation of the petitum so that the judgment can be effectively implemented in the transfer of land rights.

Keywords: *Transfer of land rights, absent defendant, judges' considerations.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul *"Analisis Yuridis terhadap Pertimbangan Hakim dalam Putusan Gugatan Peralihan Hak Atas Tanah dengan Tergugat yang Tidak Diketahui Keberadaannya"* dengan baik.

Skripsi ini disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kuningan. Penulis menyadari bahwa dalam menulis skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Anna Fitria Hindriana, M.Si., selaku Rektor Universitas Kuningan;
2. Bapak Dr. Toto Supartono, S.Hut., M.Si., selaku Wakil Rektor I Universitas Kuningan;
3. Ibu Dr. Entin Jumantini, M.Pd., selaku Wakil Rektor II Universitas Kuningan;
4. Bapak Prof. Dr. Agus Yadi Ismail, S.Hut., M.Si., selaku Wakil Rektor III Universitas Kuningan;
5. Bapak Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H., selaku Wakil Rektor IV Universitas Kuningan;
6. Bapak Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
7. Bapak Dr. Erga Yuhandra, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
8. Bapak Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Kuningan sekaligus Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta masukan yang sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini;

9. Bapak Anthon Fathanudien, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta dukungan dalam proses penyusunan skripsi ini;
10. Ibu Dikha Anugrah, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
11. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang telah memberikan ilmu pengetahuan serta bantuan selama masa perkuliahan hingga terselesaikannya skripsi ini;
12. Seluruh staf Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang telah membantu penulis selama proses perkuliahan hingga terselesaikannya skripsi ini;
13. Kedua orang tua tercinta Bapak Enda Harisman dan Ibu Yeyen yang senantiasa memberikan doa, dukungan moral dan finansial, serta kasih sayang tiada henti. Penulis menyadari bahwa perjuangan kalian lebih besar, telah berusaha memberikan kehidupan yang baik serta nyaman sehingga penulis merasa tidak susah, terima kasih telah memberikan lingkungan yang baik sehingga penulis tumbuh dengan baik dan dipenuhi cinta;
14. Adik laki-laki kandung penulis yaitu Muhammad Haikal Kamil yang hidup dengan sangat santai, namun cerdas dan selalu menggunakan logika, terima kasih telah mewarnai kehidupan penulis dengan sikap dan candaan;
15. Keluarga besar yang selalu memberikan dukungan moral kepada penulis;
16. Teman-teman seperjuangan yaitu rekan elclasto 2022 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan, bantuan, serta kebersamaan selama proses perkuliahan dan penyusunan skripsi ini;
17. Sahabat Nirma Sri Asyfa yang telah memberikan motivasi, masukan positif, dan kebersamaan bersama penulis;
18. Sahabat seperjuangan Gita Silva Pramesti dan Nirma Sri Asyfa yang saling memberikan motivasi, dan selalu membersamai penulis dalam proses penyusunan skripsi ini;
19. Sahabat seperjuangan rekan Ciwi Kelas B, dan rekan CW yaitu Ine Tustinaningsih, Nova Novian Tika, Nirma Sri Asyfa, dan Lulu Agustiani, yang

telah membersamai penulis selama proses perkuliahan dan penyusunan skripsi ini;

20. Teman-teman penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan moral dan kebersamaan bersama penulis.

Kuningan, 23 April 2026

Reyna Yuliza Mahmudah
20221410046

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

LEMBAR PERNYATAAN

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

ABSTRAK ..... **i**

ABSTRACT ..... **ii**

KATA PENGANTAR ..... **iii**

DAFTAR ISI ..... **vi**

DAFTAR GAMBAR ..... **viii**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Penelitian 1

B. Rumusan Masalah 5

C. Tujuan Penelitian 5

D. Kegunaan Penelitian 5

1. Kegunaan Secara Teoritis 5
2. Kegunaan Secara Praktis 5

E. Kerangka Teori 6

1. Landasan Teori 6
2. Landasan Konseptual 10

F. Sistematika Penulisan 12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **13**

A. Tinjauan Umum Hukum Acara Perdata 13

B. Tinjauan Umum Gugatan dan Ketidakhadiran Tergugat dalam Perkara Perdata 28

C. Tinjauan Umum Pembuktian dan Putusan Hakim dalam Perkara Perdata 35

D. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah 40

BAB III METODE PENELITIAN **51**

A. Spesifikasi Penelitian 51

B. Metode Pendekatan 51

C. Tahap Penelitian 52

D. Teknik Pengumpulan Data 52
E. Analisis Data 53
F. Lokasi Penelitian 53
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 54
A. Pengaturan Hukum mengenai Peralihan Hak Atas Tanah dengan Pihak yang Tidak Diketahui Keberadaannya 54
B. Pertimbangan Hakim dalam Memutus Gugatan Peralihan Hak Atas Tanah dengan Tergugat yang Tidak Diketahui Keberadaannya 65
BAB V PENUTUP 74
A. Simpulan 74
B. Saran 75
DAFTAR PUSTAKA 76
LAMPIRAN 91

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran 10