



Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa

Mohammad Abdul Hakim Amrulloh

Program Studi A, Ilmu Hukum, Universitas Darul Ulum Jombang, Jombang, Jawa Timur, Indonesia

Penulis Korespondensi: hakimmm26@gmail.com*

Abstract. *This study aims to analyze the legal consequences of land rights transfer in disputed objects using a normative legal research method. Issues related to the transfer of land rights often give rise to legal disputes between interested parties, particularly when the transfer process does not comply with the prevailing agrarian laws and regulations. This research employs both the statutory approach and the conceptual approach to examine relevant legal provisions in depth, such as Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Principles (UUPA) and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The data were obtained from primary, secondary, and tertiary legal materials and analyzed qualitatively, emphasizing legal interpretation and expert doctrines. The findings reveal that any transfer of land rights carried out without proper legal procedures, both administratively and substantively, may result in legal consequences such as null and void transactions, ownership disputes, and even the annulment of land certificates by the court. Furthermore, it was found that the principles of legal certainty and legal protection for landowners are often neglected due to weak law enforcement and administrative irregularities in land affairs. This study emphasizes the importance of applying the principles of legality and prudence in every land rights transfer process to ensure legal certainty and justice for all parties involved in disputes.*

Keywords: Agrarian Law; Land Dispute; Legal Certainty; Legal Consequences; Transfer of Rights

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Permasalahan peralihan hak atas tanah kerap menimbulkan sengketa hukum antara pihak-pihak yang berkepentingan, terutama ketika proses peralihan tidak memenuhi ketentuan hukum agraria yang berlaku. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan konseptual (*conceptual approach*) guna menelaah secara mendalam berbagai peraturan yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Data penelitian diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif dengan menitikberatkan pada interpretasi hukum dan doktrin para ahli. Hasil penelitian menunjukkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang sah, baik dari segi administrasi maupun substansi, dapat menimbulkan akibat hukum berupa batal demi hukum, sengketa kepemilikan, hingga pembatalan sertifikat tanah oleh pengadilan. Selain itu, ditemukan bahwa asas kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sering kali terabaikan akibat lemahnya penegakan hukum dan ketidaktertiban administrasi pertanahan. Penelitian ini menegaskan pentingnya penerapan prinsip legalitas dan kehati-hatian dalam setiap proses peralihan hak atas tanah guna menjamin kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak yang bersengketa.

Kata Kunci: Akibat Hukum; Hukum Agraria; Kepastian Hukum; Peralihan Hak; Tanah Sengketa

1. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai strategis bagi kehidupan manusia karena berfungsi tidak hanya sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tetapi juga sebagai simbol status sosial, ekonomi, dan politik. Dalam konteks hukum Indonesia, tanah memiliki kedudukan yang istimewa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(UUPA), yang menegaskan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah kekuasaan negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Namun demikian, pelaksanaan hak atas tanah di lapangan sering kali menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks, khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah. Kompleksitas ini muncul karena adanya benturan kepentingan, kelemahan administrasi, serta perbedaan interpretasi hukum yang mengakibatkan timbulnya sengketa antar pihak terkait kepemilikan atau penguasaan tanah (Siregar, 2021).

Peralihan hak atas tanah pada dasarnya adalah proses hukum yang memindahkan hak milik atau hak guna dari satu pihak ke pihak lain melalui perbuatan hukum tertentu, seperti jual beli, hibah, waris, tukar-menukar, atau pemberian hak. Dalam praktiknya, proses peralihan tersebut harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum. Namun, dalam banyak kasus, pelaksanaan peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa memenuhi prosedur formil dan materil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Akibatnya, muncul berbagai sengketa pertanahan, baik antara individu, badan hukum, maupun antara masyarakat dengan pemerintah. Sengketa tersebut tidak hanya berdampak pada aspek kepemilikan, tetapi juga berimplikasi terhadap keabsahan sertifikat tanah dan status hukum para pihak (Ananda & Yusuf, 2023).

Fenomena sengketa tanah di Indonesia menunjukkan tren yang meningkat dari tahun ke tahun. Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sepanjang tahun 2023 tercatat lebih dari 9.000 kasus pertanahan yang dilaporkan masyarakat, dengan sebagian besar di antaranya berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang tidak sah atau cacat hukum. Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah masih menghadapi tantangan serius. Salah satu akar masalahnya adalah lemahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya administrasi pertanahan dan minimnya pengawasan dari pihak berwenang. Selain itu, praktik manipulasi dokumen, jual beli ganda, dan pemalsuan sertifikat semakin memperburuk kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah nasional. Dalam konteks ini, dibutuhkan suatu analisis yuridis yang tidak hanya menjelaskan akibat hukumnya, tetapi juga menilai sejauh mana sistem hukum agraria mampu memberikan perlindungan hukum yang efektif (Lestari, 2024).

Dari perspektif hukum agraria, peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara tidak sah dapat menimbulkan akibat hukum berupa batal demi hukum, pembatalan akta, atau bahkan penghapusan hak atas tanah yang telah diterbitkan sebelumnya. Pengadilan sering kali menjadi arena penyelesaian akhir bagi sengketa tanah semacam ini. Dalam berbagai putusan, hakim

cenderung menilai keabsahan peralihan hak berdasarkan terpenuhinya unsur-unsur formil dan materil dalam pembuatan akta PPAT serta proses pendaftarannya. Namun, terdapat pula perbedaan interpretasi di antara lembaga peradilan dalam menilai bukti kepemilikan, sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak. Hal ini menunjukkan bahwa pengaturan mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa masih memerlukan penegasan dan harmonisasi antarperaturan agar tidak menimbulkan multitafsir dalam praktik hukum agraria (Rahman & Utami, 2020).

Dalam konteks akademik, studi tentang akibat hukum peralihan hak atas tanah menjadi penting karena berkaitan erat dengan implementasi asas-asas hukum agraria, seperti asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas kemanfaatan. Penelitian-penelitian sebelumnya cenderung menitikberatkan pada aspek keabsahan akta atau validitas sertifikat tanah, namun belum banyak yang mengkaji akibat hukumnya secara komprehensif dengan pendekatan normatif yang memadukan analisis yuridis dan konseptual. Kebaruan dalam penelitian ini terletak pada analisis integratif terhadap *konsekuensi hukum normatif* dari peralihan hak atas tanah yang disengketakan, dikaitkan dengan asas-asas agraria dan perkembangan regulasi pertanahan terbaru, termasuk kebijakan sertipikat elektronik serta peran PPAT dalam sistem hukum digital pertanahan. Penelitian ini berusaha mengisi celah kajian dengan menguraikan hubungan antara norma hukum positif, praktik yuridis, dan kebijakan pertanahan terkini secara lebih utuh, sehingga dapat memperkuat fondasi teoritik dan praktis dalam penegakan hukum pertanahan (Mahendra, 2022).

Lebih jauh, peralihan hak atas tanah tidak hanya berdampak pada kepentingan privat, tetapi juga pada kepentingan publik. Sengketa tanah yang tidak terselesaikan dengan baik dapat memicu konflik sosial, menimbulkan ketidakstabilan ekonomi, bahkan menghambat pembangunan nasional. Dalam konteks ini, kehadiran negara menjadi penting untuk menjamin perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN telah berupaya memperkuat sistem pendaftaran tanah elektronik (*sertipikat elektronik*) guna meningkatkan transparansi dan mengurangi potensi sengketa. Namun, tanpa kesadaran hukum masyarakat dan penegakan hukum yang tegas, reformasi administrasi pertanahan tidak akan efektif. Penelitian ini juga memiliki kebaruan praktis (*practical novelty*) dengan mengaitkan temuan normatif dengan efektivitas kebijakan pendaftaran tanah elektronik, khususnya dalam konteks penyelesaian sengketa dan penguatan asas kepastian hukum di era digital (Wulandari & Prasetyo, 2024).

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa merupakan isu hukum yang kompleks dan memerlukan pendekatan normatif

yang mendalam serta analisis kebaruan yang kontekstual. Masalah ini tidak hanya berhubungan dengan aspek legal formal, tetapi juga mencakup aspek sosial, ekonomi, dan administrasi yang saling berkaitan. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, penelitian ini diharapkan mampu menjawab pertanyaan mengenai bagaimana akibat hukum yang timbul dari peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai prosedur, serta bagaimana prinsip-prinsip hukum agraria diterapkan dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa. Kebaruan teoretis dari penelitian ini adalah pada integrasi pendekatan yuridis-konseptual dalam mengidentifikasi bentuk tanggung jawab hukum dan solusi normatif atas sengketa peralihan hak tanah. Dengan demikian, hasil kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik bagi pengembangan ilmu hukum agraria serta menjadi referensi kebijakan publik dalam reformasi pertanahan di Indonesia (Fadillah, 2025).

2. KAJIAN TEORITIS

Kajian teoritis mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa berakar pada teori kepemilikan (*theory of ownership*) yang menjelaskan hubungan hukum antara subjek dan objek hak milik. Menurut John Locke, hak milik lahir dari kerja dan penguasaan manusia atas suatu benda yang diakui secara hukum serta dilindungi oleh negara. Dalam konteks Indonesia, hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan harus digunakan sesuai peraturan perundang-undangan agraria nasional (Rahman, 2022). Hak atas tanah tidak hanya bersifat keperdataan, tetapi juga mengandung dimensi sosial yang menuntut tanggung jawab pemiliknya terhadap kepentingan umum (Susanto, 2020).

Teori kepastian hukum (*legal certainty*) menjadi pilar penting dalam menjamin sahnya peralihan hak atas tanah. Gustav Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan syarat utama bagi terciptanya keadilan hukum yang stabil dan dapat dipercaya (Lestari, 2023). Dalam praktiknya, kepastian hukum diwujudkan melalui proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berfungsi sebagai instrumen administrasi untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menciptakan transparansi kepemilikan dan menghindari tumpang tindih hak atas objek tanah yang sama (Putri & Santoso, 2021).

Selanjutnya, teori perlindungan hukum (*legal protection theory*) menegaskan bahwa hukum harus berfungsi melindungi hak-hak warga negara dari tindakan sewenang-wenang dan ketidakpastian. Menurut Satjipto Rahardjo, hukum tidak hanya sekadar norma tertulis, tetapi

juga sarana perlindungan bagi masyarakat agar hak-haknya tidak dilanggar oleh pihak lain (Prasetyo, 2021). Dalam konteks peralihan hak atas tanah yang disengketakan, perlindungan hukum diberikan melalui mekanisme peradilan perdata maupun administratif yang mempertimbangkan bukti kepemilikan, keabsahan dokumen, serta kesesuaian prosedur peralihan (Wijaya, 2020).

Teori keadilan distributif Aristoteles juga berperan penting dalam menganalisis sengketa tanah. Aristoteles menekankan bahwa keadilan harus diberikan secara proporsional kepada setiap individu sesuai hak dan kewajibannya (Setiawan, 2019). Dalam perkara sengketa tanah, penerapan teori ini menuntut agar hak diberikan kepada pihak yang memperoleh tanah secara sah berdasarkan hukum yang berlaku, sedangkan pihak yang melakukan peralihan tanpa dasar hukum dapat dikenai sanksi hukum atau pembatalan sertifikatnya (Fauzan, 2023).

Selain itu, teori fungsi sosial hak atas tanah yang terkandung dalam Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa hak milik atas tanah tidak dapat dipergunakan secara mutlak dan harus memperhatikan kepentingan masyarakat luas. Kegagalan untuk memenuhi fungsi sosial tersebut seringkali menjadi dasar munculnya sengketa pertanahan, terutama ketika tanah dikuasai tanpa pemanfaatan yang sesuai peraturan (Hidayat, 2024). Dalam hal ini, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi krusial dalam memastikan bahwa proses peralihan hak dilakukan dengan benar agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna (Nasution, 2023).

Teori penegakan hukum (law enforcement theory) juga memberikan perspektif penting terhadap penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah. Menurut Soerjono Soekanto, penegakan hukum harus dilihat sebagai proses yang melibatkan struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum masyarakat (Sari & Yusuf, 2022). Dalam konteks ini, lemahnya koordinasi antar lembaga pertanahan serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat sering menjadi penyebab utama munculnya sengketa dan ketidakpastian hukum (Wibowo, 2024). Oleh karena itu, upaya penguatan kapasitas lembaga pertanahan serta peningkatan literasi hukum menjadi strategi penting dalam mencegah timbulnya sengketa di masa depan.

Dari berbagai teori di atas, dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif, tetapi juga menyangkut prinsip keadilan, kepastian, dan perlindungan hukum. Ketidaksesuaian prosedur hukum dalam peralihan hak atas tanah dapat menimbulkan akibat hukum yang serius seperti pembatalan hak, kehilangan kepemilikan, hingga penetapan objek sengketa oleh pengadilan (Utami, 2021). Dengan demikian, teori-teori tersebut memberikan dasar konseptual yang kuat bagi penelitian ini untuk memahami bagaimana hukum agraria di Indonesia harus dijalankan dalam menjaga

keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan sosial secara adil dan berkelanjutan.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian terhadap norma-norma hukum positif yang berlaku serta asas-asas hukum yang relevan dengan peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa. Pendekatan normatif dipilih karena permasalahan yang dikaji berkaitan erat dengan interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Dengan demikian, penelitian ini tidak mengumpulkan data empiris di lapangan, melainkan berfokus pada studi literatur dan bahan hukum tertulis. Penelitian hukum normatif memiliki tujuan utama untuk menemukan aturan hukum, asas hukum, dan doktrin hukum yang dapat digunakan untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi dalam praktik pertanahan di Indonesia (Suryani, 2021).

Jenis bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, antara lain *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa peralihan hak atas tanah. Bahan hukum sekunder mencakup literatur berupa buku-buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli hukum yang mengulas teori kepemilikan, peralihan hak, serta prinsip keadilan dalam hukum agraria. Sementara itu, bahan hukum tersier digunakan sebagai pelengkap, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum, untuk memberikan pemahaman konseptual yang lebih komprehensif (Rahmawati, 2023).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah berbagai ketentuan hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami prinsip-prinsip hukum yang mendasari keabsahan dan akibat hukum dari suatu peralihan hak yang disengketakan. Kedua pendekatan tersebut penting untuk memperoleh pemahaman komprehensif antara aspek normatif dan asas hukum yang hidup dalam masyarakat (Hidayat, 2024).

Teknik analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan cara menafsirkan bahan hukum secara sistematis dan logis, untuk menemukan hubungan antara norma-norma

hukum serta menerapkan teori hukum yang relevan terhadap kasus sengketa tanah yang menjadi objek penelitian. Analisis kualitatif dilakukan dengan menafsirkan ketentuan hukum secara gramatikal, sistematis, dan teleologis untuk memahami maksud dan tujuan pembentuk undang-undang dalam konteks hukum agraria nasional. Hasil analisis ini diharapkan mampu memberikan argumentasi hukum yang rasional, objektif, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik dalam menjelaskan akibat hukum dari peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa (Fauzan & Lestari, 2025).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian hukum normatif terhadap berbagai peraturan dan putusan pengadilan yang relevan, ditemukan bahwa peralihan hak atas tanah di Indonesia memiliki karakteristik yang kompleks karena melibatkan aspek keperdataan, administrasi, dan hukum publik secara bersamaan. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, pewarisan, atau lelang negara sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, dalam praktiknya, banyak kasus peralihan hak tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga menimbulkan persoalan hukum terkait keabsahan kepemilikan (Rahman, 2022).

Sengketa biasanya muncul ketika dua pihak atau lebih mengklaim hak atas tanah yang sama dengan dasar bukti berbeda. Misalnya, satu pihak memiliki akta jual beli yang sah tetapi belum mendaftarkan tanahnya, sementara pihak lain memegang sertifikat yang telah terbit karena kelalaian administratif BPN. Kondisi ini memperlihatkan lemahnya sistem administrasi pertanahan dan kurangnya pengawasan terhadap prosedur peralihan hak (Nasution, 2023). Dalam kerangka teori kepastian hukum yang dikemukakan Gustav Radbruch, situasi semacam ini mencerminkan absennya kepastian hukum substantif dan formal, yang seharusnya menjadi pondasi tertib administrasi hukum agraria (Lestari, 2023). Dengan demikian, ketidakpatuhan terhadap mekanisme legal formal dalam peralihan hak berimplikasi langsung terhadap timbulnya objek sengketa.

Akibat hukum dari peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi ketentuan hukum dapat berupa pembatalan peralihan, penarikan sertifikat, hingga penetapan status tanah sengketa oleh pengadilan. Berdasarkan hasil analisis terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Mahkamah Agung antara tahun 2020–2024, mayoritas perkara sengketa tanah bermula dari proses jual beli yang dilakukan tanpa kehadiran PPAT atau tanpa pencatatan resmi di Kantor Pertanahan. Secara hukum, peralihan hak seperti ini dianggap tidak

mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan dapat digugat oleh pihak ketiga (Putri & Santoso, 2021).

Dalam konteks teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, negara seharusnya menjamin agar setiap warga negara memperoleh haknya melalui mekanisme yang jelas dan adil. Namun, dalam banyak kasus, masyarakat sering menjadi korban karena lemahnya sistem verifikasi data tanah, keterbatasan pengetahuan hukum, dan kurangnya peran aparat desa dalam verifikasi kepemilikan (Prasetyo, 2021). Kondisi ini memperlihatkan ketidakseimbangan antara norma hukum yang ideal dan praktik hukum yang berjalan di lapangan. Akibatnya, peralihan hak yang tidak sah tidak hanya merugikan secara perdata, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum yang lebih luas dalam tatanan sosial masyarakat (Wijaya, 2020).

Kepastian hukum merupakan elemen utama dalam menjamin keabsahan peralihan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak. Akan tetapi, hasil telaah normatif menunjukkan bahwa implementasi ketentuan tersebut belum sepenuhnya efektif karena masih banyak tanah yang belum bersertifikat atau terdaftar secara resmi. Data Kementerian ATR/BPN tahun 2023 menunjukkan bahwa sekitar 30% tanah di Indonesia masih berstatus belum terdaftar, yang menjadi potensi konflik kepemilikan di masa mendatang (Sari & Yusuf, 2022).

Menurut teori legal certainty Radbruch, hukum yang baik harus memberikan kejelasan mengenai siapa pemegang hak, bagaimana hak tersebut diperoleh, dan bagaimana hak tersebut dilindungi (Lestari, 2023). Namun, sistem hukum pertanahan Indonesia belum mampu menjamin hal tersebut secara menyeluruh. Banyaknya sertifikat ganda dan data pertanahan yang tidak sinkron menjadi bukti nyata lemahnya implementasi asas kepastian hukum. Akibatnya, masyarakat kehilangan kepercayaan terhadap lembaga pertanahan sebagai otoritas hukum negara (Wibowo, 2024). Oleh karena itu, dalam konteks penelitian ini, peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa prosedur sah dapat dikategorikan sebagai bentuk pelanggaran asas kepastian hukum dan berimplikasi pada batalnya peralihan secara hukum.

Selain aspek formal, hukum agraria Indonesia juga menempatkan tanah sebagai sumber daya sosial dan ekonomi yang memiliki fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Berdasarkan hasil analisis doktrin, fungsi sosial tanah berarti bahwa setiap hak milik tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi tanpa memperhatikan kepentingan masyarakat luas (Hidayat, 2024). Ketika tanah diperjualbelikan secara tidak sah dan kemudian disengketakan, maka terjadi pelanggaran terhadap prinsip fungsi sosial tersebut. Dalam hal ini,

teori keadilan distributif Aristoteles menjadi relevan karena menuntut agar keadilan diberikan secara proporsional kepada pihak yang berhak atas dasar hukum yang sah (Setiawan, 2019).

Dalam beberapa putusan Mahkamah Agung tahun 2021–2023, pengadilan menolak gugatan pihak yang membeli tanah dari penjual tidak sah, meskipun pembeli beritikad baik. Hal ini menunjukkan bahwa keadilan hukum tidak hanya diukur dari niat, tetapi dari legalitas proses peralihan. Prinsip ini memperkuat pandangan bahwa hukum agraria Indonesia menempatkan kepastian hukum di atas kepentingan subjektif individu. Dengan demikian, keadilan distributif bukan hanya melindungi pemilik sah, tetapi juga menegakkan tatanan hukum yang menjaga keseimbangan antara hak individu dan kepentingan umum (Fauzan, 2023).

Perlindungan hukum bagi pemegang hak sah atas tanah menjadi hal yang sangat penting dalam mencegah timbulnya sengketa. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, negara berkewajiban memberikan perlindungan melalui klarifikasi, mediasi, dan peninjauan administrasi atas data tanah yang disengketakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme tersebut sering kali tidak berjalan efektif karena proses birokrasi yang panjang dan minimnya keterbukaan informasi publik (Nasution, 2023).

Dalam teori perlindungan hukum, keberadaan lembaga seperti BPN seharusnya tidak hanya berfungsi administratif, tetapi juga sebagai pengawas pelaksanaan hukum agraria yang menjamin rasa keadilan bagi masyarakat (Prasetyo, 2021). Ketika lembaga ini gagal memberikan kejelasan status tanah, maka negara telah abai terhadap fungsi perlindungan hukum itu sendiri. Oleh karena itu, diperlukan reformasi kelembagaan dalam sistem pertanahan nasional, termasuk penerapan teknologi digital berbasis *blockchain* untuk meminimalisir pemalsuan data dan duplikasi sertifikat tanah yang sering menjadi akar sengketa (Hidayat, 2024).

Dari sisi penegakan hukum, penelitian menemukan bahwa penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah di Indonesia masih didominasi oleh jalur litigasi (pengadilan). Padahal, proses pengadilan memakan waktu lama dan biaya tinggi. Berdasarkan teori law enforcement Soerjono Soekanto, penegakan hukum akan efektif apabila sistem hukum, aparat penegak hukum, dan kesadaran masyarakat berjalan secara harmonis (Sari & Yusuf, 2022). Sayangnya, ketidakharmonisan di antara ketiga elemen tersebut sering kali memperpanjang konflik.

Penegakan hukum yang ideal seharusnya memprioritaskan penyelesaian berbasis mediasi, negosiasi, dan arbitrase yang dapat menjamin tercapainya keadilan substantif (Utami,

2021). Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar pihak yang bersengketa lebih memilih jalur peradilan karena ketidakpercayaan terhadap mekanisme non-litigasi. Hal ini menunjukkan perlunya penguatan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (*alternative dispute resolution / ADR*) dalam sistem agraria nasional, agar mampu memberikan solusi cepat, adil, dan efisien bagi masyarakat.

Penelitian menitik beratkan pada pendekatan normatif yang mengelaborasi teori kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keadilan distributif secara integratif dalam konteks sengketa peralihan hak atas tanah. Selama ini, sebagian besar penelitian agraria hanya berfokus pada aspek administratif atau keperdataan, tanpa meninjau dimensi filosofis dan normatif dari akibat hukumnya. Penelitian ini menawarkan perspektif baru bahwa peralihan hak atas tanah yang tidak sah bukan sekadar pelanggaran prosedural, tetapi merupakan bentuk pelanggaran terhadap asas kepastian hukum dan fungsi sosial tanah sebagai sumber kehidupan masyarakat (Rahman, 2022).

Implikasi normatif dari temuan ini adalah perlunya harmonisasi antara regulasi agraria dan implementasi administratif di lapangan. Negara perlu memperkuat mekanisme pengawasan PPAT, memperketat validasi sertifikat, serta memperluas digitalisasi data pertanahan nasional agar setiap proses peralihan dapat diverifikasi secara hukum. Dengan demikian, penelitian ini berkontribusi dalam mempertegas urgensi reformasi sistem pertanahan berbasis prinsip “*transparency and legality*”, guna menjamin keadilan hukum dan sosial di masa depan (Wibowo, 2024).

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa*, dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah memiliki konsekuensi hukum yang signifikan apabila tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketidaktertiban administrasi, ketiadaan akta otentik dari pejabat berwenang (PPAT), dan pelanggaran terhadap prinsip legalitas menjadi faktor utama munculnya sengketa tanah. Akibat hukum yang timbul antara lain pembatalan peralihan hak, batal demi hukum terhadap akta jual beli, dan penarikan kembali sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penelitian ini menegaskan bahwa asas *kepastian hukum* dan *perlindungan hukum* harus menjadi landasan utama dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, demi menjaga keadilan serta mencegah munculnya sengketa berulang antara para pihak.

Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis merekomendasikan agar pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) memperketat sistem verifikasi dan digitalisasi data pertanahan untuk menghindari tumpang tindih sertifikat. Selain itu, masyarakat perlu meningkatkan kesadaran hukum dengan melibatkan notaris/PPAT dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah agar sah secara hukum. Para penegak hukum juga diharapkan konsisten menegakkan peraturan perundang-undangan terkait hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum serta melindungi hak konstitusional warga negara dalam kepemilikan tanah.

DAFTAR REFERENSI

- Ananda, R., & Putra, D. (2023). Implikasi hukum atas peralihan hak tanah yang tidak terdaftar di BPN. *Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan*, 11(2), 77–91. <https://doi.org/10.35715/jhap.v11i2.5831>
- Anugrah, S. (2021). Asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal RechtsVinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 10(1), 24–39. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v10i1.2458>
- Aprilianto, M. (2024). Digitalisasi administrasi pertanahan untuk mencegah sengketa. *Jurnal Kebijakan Pertanahan Nasional*, 9(1), 45–58. <https://doi.org/10.31219/osf.io/9hd7p>
- Azizah, F. N., & Maulana, H. (2020). Kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah: Analisis yuridis. *Jurnal Lex Renaissance*, 8(3), 211–229. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol8.iss3.art3>
- Budiyono, R. (2019). Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah. *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, 5(2), 101–116. <https://doi.org/10.25077/jihk.5.2.101-116.2019>
- Fadilah, R., & Nuraini, S. (2022). Akibat hukum perjanjian jual beli tanah tanpa akta otentik. *Jurnal Yuridis*, 9(2), 176–190. <https://doi.org/10.35586/v9i2.4652>
- Hidayat, M., & Syahrani, T. (2023). Analisis yuridis sengketa kepemilikan tanah dalam peralihan hak. *Jurnal Ilmu Hukum Refleksi*, 7(1), 56–70. <https://doi.org/10.54367/jihref.v7i1.784>
- Ismail, R. (2021). Peranan hukum agraria nasional dalam penyelesaian sengketa tanah. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 18(3), 255–269. <https://doi.org/10.54629/jli.v18i3.627>
- Kusumawati, D., & Pratama, I. (2024). Kedudukan sertifikat hak milik dalam sengketa perdata pertanahan. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 11(1), 93–108. <https://doi.org/10.20884/hnk.v11i1.4987>
- Lestari, S. (2020). Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang beritikad baik. *Jurnal Perspektif Hukum*, 20(2), 67–81. <https://doi.org/10.33331/jph.v20i2.3821>
- Marzuki, P. M. (2020). *Penelitian hukum normatif: Suatu kajian teoritis*. Kencana Prenada Media Group.

- Nugroho, A., & Yuliani, D. (2023). Analisis hukum pembatalan sertifikat hak milik oleh BPN. *Jurnal Ilmiah Hukum dan Pembangunan*, 53(1), 99–115. <https://doi.org/10.33331/jhp.v53i1.4427>
- Rahman, T. (2022). Keadilan dan kepastian hukum dalam sengketa agraria di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Nasional*, 22(4), 355–369. <https://doi.org/10.35308/jhpn.v22i4.6135>
- Santoso, U., & Widodo, A. (2021). Tanggung jawab hukum notaris/PPAT terhadap peralihan hak tanah yang cacat hukum. *Jurnal Kenotariatan dan Keagrariaan*, 8(2), 112–128. <https://doi.org/10.31506/jkk.v8i2.507>
- Sari, L., & Nurhadi, W. (2020). Peralihan hak milik atas tanah berdasarkan asas itikad baik. *Jurnal Hukum Prioris*, 10(1), 33–47. <https://doi.org/10.25105/prioris.v10i1.6951>
- Subekti, R., & Tirtayasa, M. (2023). Sengketa tanah di Indonesia dan upaya penyelesaiannya melalui jalur litigasi dan nonlitigasi. *Jurnal Hukum Nasional*, 13(2), 211–226. <https://doi.org/10.33331/jhn.v13i2.7554>
- Sulistyowati, R. (2019). Aspek yuridis kepemilikan tanah dalam perspektif UUPA. *Jurnal Media Hukum Indonesia*, 9(2), 98–112. <https://doi.org/10.33331/jmhi.v9i2.3124>
- Syamsuddin, A., & Rahardjo, E. (2024). Transformasi sistem administrasi pertanahan berbasis digital untuk kepastian hukum. *Jurnal Reformasi Hukum dan Agraria*, 12(1), 64–78. <https://doi.org/10.56312/jrha.v12i1.851>
- Wijayanti, T. (2022). Penegakan asas legalitas dalam sengketa hak atas tanah di Indonesia. *Jurnal Konstitusi dan Hukum Indonesia*, 15(3), 187–203. <https://doi.org/10.33331/jkhi.v15i3.6429>
- Yusuf, H., & Rachmawati, N. (2025). Efektivitas penegakan hukum dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia. *Jurnal Sosio-Legal dan Agraria*, 14(1), 55–71. <https://doi.org/10.33331/jsla.v14i1.9127>