

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PENGALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH TANPA PERSETUJUAN PEMILIK SAH BERDASARKAN KUHPERDATA DAN UUPA**

**Ekleisia Br Milala<sup>1</sup>, Harnum Khanaya Tabitha Silitonga<sup>2</sup>, Jelyta Olivia Manik<sup>3</sup>, Ririn Siahaan<sup>4</sup>, Rohani Panjaitan<sup>5</sup>, Suratya Marsoit<sup>6</sup>, Sophia<sup>7</sup>, Sri Hadiningrum<sup>8</sup>**  
[belajarekleisia@gmail.com](mailto:belajarekleisia@gmail.com)<sup>1</sup>, [harnumsilitonga2006@gmail.com](mailto:harnumsilitonga2006@gmail.com)<sup>2</sup>, [jelytaoliviamanik@gmail.com](mailto:jelytaoliviamanik@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[ririnsiahaan11@gmail.com](mailto:ririnsiahaan11@gmail.com)<sup>4</sup>, [rohanipanjaitan415@gmail.com](mailto:rohanipanjaitan415@gmail.com)<sup>5</sup>, [suratymarsoit@gmail.com](mailto:suratymarsoit@gmail.com)<sup>6</sup>,  
[sfiaaa2007@gmail.com](mailto:sfiaaa2007@gmail.com)<sup>7</sup>, [srihadiningrum@unimed.ac.id](mailto:srihadiningrum@unimed.ac.id)<sup>8</sup>

**Universitas Negeri Medan**

**Abstrak:** Penelitian ini membahas pengalihan hak milik atas tanah tanpa persetujuan pemilik sah ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Permasalahan ini penting dikaji karena berkaitan dengan kepastian hukum, perlindungan hak milik, dan keabsahan peralihan hak atas tanah. Penelitian bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai pengalihan hak milik atas tanah, keabsahan pengalihan tanpa persetujuan pemilik sah, serta bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dirugikan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan hak milik atas tanah hanya sah apabila memenuhi syarat materiil dan formil sesuai ketentuan KUHPerdata dan UUPA. Pengalihan hak tanpa persetujuan pemilik sah merupakan perbuatan melawan hukum karena dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang dan sering disertai pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan data. Sertifikat atau akta yang terbit melalui prosedur cacat hukum dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Perlindungan hukum bagi pemilik sah dapat dilakukan melalui mediasi, gugatan perdata, tuntutan ganti rugi, serta pembatalan sertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, pelaksanaan pengalihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai prosedur hukum guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak.

**Kata Kunci:** Pengalihan Hak Milik, Pemilik Sah, Kuhperdata, UUPA.

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya agraria yang sangat berperan dalam kehidupan manusia. Bagi masyarakat, keberadaan tanah sangat penting karena berfungsi sebagai penghubung atau pemersatu dan sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup. Fungsi tanah sebagai alat pemenuhan kebutuhan terlihat dari bagaimana tanah memungkinkan masyarakat memenuhi kebutuhan sehari-hari, mulai dari pangan hingga kebutuhan lainnya yang bergantung padanya. Tanah juga menjadi tempat tinggal bersama, menunjukkan hubungan yang kuat antara masyarakat dengan lingkungan tempat mereka tinggal. Dalam konteks ekonomi, keberadaan sertifikat tanah dapat meningkatkan kondisi perekonomian masyarakat, karena sertifikat tersebut bisa digunakan sebagai agunan untuk pinjaman (Avivah et al, 2022).

Ketersediaan makanan di suatu negara adalah faktor utama yang mempengaruhi kesejahteraan sosial, ekonomi, dan politik. Nilai dan tujuan hukum diatur melalui proses penegakan hukum yang merupakan kesepakatan bersama antara rakyat dan negara dalam konteks negara hukum. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 mengatur bahwa sebelum melakukan konversi lahan pertanian, studi kelayakan strategis, rencana konversi, dan pelepasan hak perlu dilakukan terlebih dahulu, sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 44 ayat (3) (Anita et al, 2022). Sengketa pertanahan di Indonesia bukanlah hal baru dan masih terus terjadi hingga kini. Awalnya, sengketa hanya terjadi antar individu, tetapi kini menyebar ke berbagai sektor masyarakat seperti kehutanan, infrastruktur, dan pertambangan. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya kebutuhan tanah serta pertumbuhan populasi yang cepat. Persoalan tanah dapat menimbulkan sengketa hukum yang dimulai dari pengaduan pihak tertentu (individu atau organisasi) yang mengajukan keberatan atau tuntutan hak atas tanah, baik terkait status tanah ataupun kepemilikan, dengan harapan mendapatkan solusi administratif yang sesuai peraturan (Achmad, 2024).

Akar masalah yang berujung pada sengketa tanah dan konflik disebabkan oleh beberapa faktor: ketidakrapihan administrasi pertanahan di masa lalu, ketidakmerataan penguasaan dan kepemilikan tanah, sistem pendaftaran tanah yang buruk, serta meningkatnya permintaan tanah yang mengakibatkan harga tanah tidak stabil. Selain itu, tumpang tindih peraturan, banyaknya tanah yang terabaikan, kurangnya ketelitian dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta belum adanya kesepakatan di antara penegak hukum terutama hakim terkait peraturan dalam bidang pertanahan, juga menjadi penyebab. Para penegak hukum belum sepenuhnya berkomitmen untuk menjalankan perundang-undangan secara konsisten.

Kementerian ATR/BPN mengelompokkan sengketa dan konflik pertanahan menjadi delapan jenis, yaitu: penguasaan dan kepemilikan tanah, penetapan hak dan pendaftaran tanah, batas atau lokasi bidang tanah, pengadaan atau pembebasan tanah, tanah objek landreform, tuntutan ganti rugi tanah untuk kepentingan pribadi, tanah ulayat atau adat, serta pelaksanaan keputusan pengadilan (Wirawan, 2020). Perpindahan hak milik tanah adalah proses di mana kepemilikan tanah beralih dari satu individu ke individu lain, yang harus dilakukan oleh orang yang secara resmi terdaftar sebagai pemilik, yaitu yang namanya terdapat dalam sertifikat tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti yang kuat atas kepemilikan tanah sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yang berlaku di negara. Dalam proses pengalihan hak, keterlibatan dan persetujuan langsung dari pemilik resmi sangat penting agar transaksi dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum. Selain itu, Pasal 20 ayat (2) dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengizinkan terjadinya peralihan kepemilikan tanah, di mana istilah "beralih" menggambarkan pergeseran kepemilikan tanah.

Dalam praktiknya, masih sering terlihat pengalihan hak yang terjadi tanpa persetujuan atau kehadiran pemilik resmi yang tercatat dalam sertifikat tanah. Situasi ini bisa terjadi karena beberapa alasan, seperti pemilik tanah sudah meninggal namun warisan belum dibagi, pemilik berada di luar negeri, atau alamat pemilik tidak diketahui sehingga tidak dapat hadir dalam proses jual beli. Selain itu, banyak transaksi tanah hanya didukung oleh kuitansi pembayaran atau dokumen tidak resmi tanpa dibuatkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, meskipun tanah telah berpindah secara *de facto*, secara hukum hak atas tanah masih terdaftar atas nama pemilik lama karena pencatatan resmi dalam sistem pertanahan belum dilakukan (Febrian et al, 2025). Permasalahan pengalihan hak kepemilikan tanah tanpa persetujuan dari pemilik yang sah penting diteliti melalui hukum perdata dan hukum agraria karena berhubungan dengan kepastian hukum, perlindungan hak milik, serta validitas pemindahan hak atas tanah. Menurut hukum perdata, pemindahan hak wajib mendapat persetujuan dari semua pihak, sementara dalam hukum agraria, pemindahan hak harus mengikuti prosedur dan aturan pendaftaran tanah agar memiliki kekuatan hukum yang tegas.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau yuridis normatif yang memusatkan perhatian pada aspek-aspek internal hukum positif dengan menggunakan penalaran deduktif yang bertolak dari norma hukum umum menuju penerapannya pada konteks yang lebih spesifik. Pendekatan ini menitikberatkan kajiannya pada aturan dan prinsip hukum yang termuat dalam peraturan perundang-undangan maupun doktrin hukum, guna menghasilkan solusi hukum yang terstruktur dan sistematis atas persoalan yang diteliti. Pemilihan jenis penelitian ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan untuk mengulas permasalahan hukum secara mendalam dengan bertumpu pada norma-norma hukum yang berlaku (Markuat, 2022). Dalam pelaksanaannya, penelitian ini mengandalkan dua pendekatan pokok yang saling melengkapi, yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan melalui penelaahan berbagai peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian, sehingga konsistensi dan keselarasan antar aturan hukum dapat dinilai secara cermat. Sementara itu, pendekatan kasus memanfaatkan putusan-putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai sumber bahan hukum, guna menelaah penerapan norma hukum dalam kasus-kasus nyata yang relevan dengan isu yang diteliti.

Sumber data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen, yang mencakup peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, maupun putusan pengadilan yang relevan dengan pokok permasalahan yang diteliti. Adapun teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif melalui studi literatur, baik dari jurnal ilmiah maupun buku-buku hukum yang relevan, dengan metode berpikir deduktif untuk menarik kesimpulan dari norma-norma hukum umum terhadap permasalahan konkret yang menjadi fokus penelitian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pengaturan Hukum Pengalihan Hak Milik atas Tanah dalam KUH Perdata dan UUPA**

Hak milik atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan paling kuat dan penuh kepada seseorang untuk menguasai, menggunakan, serta memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah. Hak turun-temurun berarti hak

tersebut dapat diwariskan kepada ahli waris pemilik tanah, sedangkan sifat terkuat dan terpenuh menunjukkan bahwa hak milik mempunyai kedudukan paling tinggi dibandingkan hak atas tanah lainnya. Meskipun demikian, penggunaan hak milik tetap dibatasi oleh fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam hukum agraria Indonesia sehingga pemanfaatannya tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat dan negara. Hak milik atas tanah juga memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak karena pemilik memiliki kewenangan untuk melakukan berbagai tindakan hukum terhadap tanahnya, seperti menjual, menghibahkan, menyewakan, maupun mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain sesuai prosedur yang berlaku.

Dasar hukum mengenai hak milik atas tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan mengenai hak milik secara khusus terdapat dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia sebagai bentuk penerapan asas nasionalitas dalam hukum agraria. UUPA juga mengatur mengenai terjadinya hak milik, peralihan hak milik, pembebanan hak milik, serta hapusnya hak milik atas tanah. Selain itu, UUPA menegaskan bahwa negara mempunyai kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah demi terciptanya kemakmuran rakyat. Dengan adanya pengaturan tersebut, UUPA menjadi dasar utama dalam memberikan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah sekaligus menciptakan kepastian hukum dalam bidang pertanahan di Indonesia. Pengaturan hak milik dalam UUPA juga bertujuan untuk menghapus dualisme hukum pertanahan yang sebelumnya berlaku pada masa kolonial dan menggantinya dengan sistem hukum agraria nasional (Sudiarto, 2021).

Pengalihan hak milik atas tanah dalam KUHPPerdata termasuk ke dalam ruang lingkup hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPPerdata. Pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui berbagai bentuk perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun pewarisan. Dalam praktiknya, jual beli merupakan bentuk pengalihan hak yang paling sering dilakukan. Menurut KUHPPerdata, perjanjian jual beli dianggap telah terjadi apabila para pihak telah mencapai kata sepakat mengenai objek dan harga meskipun belum dilakukan penyerahan barang. Setelah berlakunya UUPA, pelaksanaan pengalihan hak atas tanah tidak hanya harus memenuhi ketentuan KUHPPerdata, tetapi juga harus sesuai dengan ketentuan hukum agraria nasional. Oleh karena itu, setiap pengalihan hak atas tanah wajib dilakukan secara terang dan tunai serta dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta menghindari sengketa pertanahan di kemudian hari. Dengan demikian, hubungan antara KUHPPerdata dan UUPA dalam pengalihan hak atas tanah saling melengkapi, di mana KUHPPerdata mengatur dasar perjanjian sedangkan UUPA mengatur tata cara dan legalitas pengalihan hak atas tanah (Beta, 2019).

Pasal 1320 KUHPPerdata mengatur mengenai syarat sah suatu perjanjian yang menjadi dasar dalam pelaksanaan pengalihan hak milik atas tanah. Terdapat empat syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, dan sebab yang halal. Kesepakatan berarti para pihak secara sukarela menyetujui isi perjanjian tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, maupun kekhilafan. Kecakapan menunjukkan bahwa pihak yang melakukan perjanjian harus sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan menurut hukum. Objek tertentu berarti perjanjian harus memiliki objek yang jelas, misalnya tanah yang diperjualbelikan harus diketahui letak, luas, dan status hukumnya. Sedangkan sebab yang halal berarti isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Dalam pengalihan hak atas tanah, pemenuhan syarat-syarat tersebut sangat penting karena menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian. Apabila syarat subjektif seperti kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sementara itu, apabila syarat objektif seperti objek tertentu dan sebab yang halal tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada sejak awal (Sinaga &

Pangomoan, 2024).

Prosedur pengalihan hak milik atas tanah secara sah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Pengalihan hak atas tanah melalui jual beli diawali dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebelum akta dibuat, PPAT akan memeriksa keaslian sertifikat tanah, status kepemilikan tanah, serta kelengkapan dokumen para pihak. Setelah itu, pihak penjual dan pembeli wajib memenuhi kewajiban pembayaran pajak yang berkaitan dengan transaksi pengalihan hak atas tanah. Selanjutnya, akta yang telah dibuat didaftarkan ke kantor pertanahan untuk proses balik nama sertifikat dari pemilik lama kepada pemilik baru. Pendaftaran tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, pendaftaran tanah merupakan bagian penting dalam pengalihan hak karena menjadi bukti sah atas kepemilikan tanah. Apabila proses pengalihan hak tidak dilakukan sesuai prosedur yang ditentukan, maka pengalihan tersebut dapat menimbulkan permasalahan hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna (Amir, 2019).

#### **B. Keabsahan Pengalihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Persetujuan Pemilik Sah**

Pengalihan hak milik atas tanah tanpa persetujuan pemilik sah merupakan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum pertanahan. Dalam sistem hukum agraria di Indonesia, peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui mekanisme yang diakui secara hukum, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, lelang, maupun bentuk peralihan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Karena itu, apabila suatu tanah dialihkan oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan atau tanpa persetujuan pemilik yang sah, maka peralihan tersebut tidak dapat dianggap sah secara hukum (Santoso, 2023). Keabsahan peralihan hak atas tanah pada dasarnya ditentukan oleh dua syarat utama, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil berkaitan dengan kewenangan pihak yang melakukan pengalihan. Artinya, hanya pemegang hak yang sah yang dapat mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain. Jika tanah dialihkan oleh orang yang bukan pemilik atau tidak memiliki kuasa, maka perbuatan hukumnya menjadi cacat sejak awal. Sementara itu, syarat formil berkaitan dengan prosedur hukum yang harus dipenuhi, terutama adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut menjadi bukti bahwa proses pengalihan dilakukan sesuai ketentuan hukum dan dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan (Santoso, 2023).

Dalam praktiknya, kasus pengalihan tanah tanpa izin pemilik sering melibatkan penyalahgunaan dokumen, seperti pemalsuan tanda tangan, manipulasi identitas, atau penggunaan surat kuasa palsu. Tindakan semacam ini tidak hanya melanggar ketentuan administrasi pertanahan, tetapi juga menunjukkan adanya itikad tidak baik dari pihak yang melakukan pengalihan. Akibatnya, seluruh proses yang dibangun di atas dokumen palsu tersebut menjadi tidak memiliki kekuatan hukum, termasuk akta maupun sertifikat yang diterbitkan kemudian (Santoso, 2023). Dari sudut hukum perdata, tindakan mengalihkan tanah tanpa hak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena menimbulkan kerugian bagi pemilik yang sah. Kerugian tersebut bukan hanya berupa hilangnya hak atas tanah, tetapi juga hilangnya kepastian hukum dan rasa aman atas kepemilikan. Oleh sebab itu, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pembatalan akta, pembatalan sertifikat, maupun pemulihan hak atas tanah yang dimilikinya (Santoso, 2023).

Selain itu, sertifikat hak atas tanah yang terbit melalui prosedur yang cacat tetap dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat kesalahan administrasi atau adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hal ini menunjukkan bahwa sertifikat bukanlah alat bukti yang mutlak apabila proses penerbitannya dilakukan dengan cara yang tidak sah. Dengan demikian, setiap pengalihan hak atas tanah harus dilakukan secara jujur, terbuka, dan sesuai prosedur hukum agar tercipta kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak (Santoso, 2023).

### C. Kasus Pengalihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Persetujuan Pemilik Sah

Kasus ini berawal dari Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 157/Pdt/G/2012/PN. SMG. PT. Kekancan Mukti telah melakukan pembelian tanah seluas 96.926 m<sup>2</sup> yang sebelumnya dimiliki oleh Samsuri. Proses pelepasan hak berlangsung pada 27 April 1995. Selanjutnya, PT. Kekancan Mukti mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 318 yang dikeluarkan pada tahun 1999, terletak di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang. Pada bulan Maret tahun 2011, para tergugat membawa alat berat ke area sengketa dan mulai melakukan pengerukan tanah. PT. Kekancan Mukti segera meminta agar aktivitas tersebut dihentikan dan melaporkannya kepada pihak Kepolisian Sektor Tembalang. Setelah dilakukan investigasi, terungkap bahwa Samsuri telah menjual tanah tersebut kembali kepada Sutejo melalui akta jual beli yang disusun oleh PPAT Kecamatan Tembalang. Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam kasus ini antara lain : PT. Kekancan Mukti sebagai penggugat sekaligus pemegang yang sah atas Sertipikat HGB dari tanah sengketa. Samsuri sebagai Tergugat I, yaitu individu yang sebelumnya telah mengalihkan hak atas tanah kepada PT. Kekancan Mukti, namun kemudian menjualnya lagi kepada pihak lain. Sutejo sebagai Tergugat II, yaitu individu yang membeli tanah dari Samsuri berdasarkan akta jual beli yang disusun oleh PPAT Kecamatan Tembalang. PPAT Kecamatan Tembalang (Camat Tembalang) sebagai entitas yang merancang akta jual beli antara Samsuri dan Sutejo.

Pelanggaran hukum yang teridentifikasi dalam kasus ini meliputi:

1. Penjualan tanah yang sebelumnya telah dialihkannya oleh Samsuri kepada Sutejo, sedangkan tanah itu sebenarnya sudah merupakan hak milik PT. Kekancan Mukti.
2. Terdapat tanda tangan palsu dari istri Samsuri dalam akta jual beli yang disusun oleh PPAT Kecamatan Tembalang.
3. PPAT keliru dalam memverifikasi keaslian dan keakuratan data, yang menyebabkan akta yang dibuat itu menimbulkan sengketa dan kerugian bagi pemilik yang sah.
4. Tindakan Samsuri dinilai sebagai perbuatan tidak etis dan mengandung unsur penipuan yang merugikan PT. Kekancan Mukti.

Dengan merujuk pada KUHPperdata, PPAT Kecamatan Tembalang menganggap bahwa Samsuri dan Sutejo bertindak dengan itikad baik karena telah memenuhi ketentuan yang berlaku dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPperdata. Namun, dalam praktiknya, tindakan Samsuri bertentangan dengan prinsip itikad baik karena ia menjual tanah yang seharusnya telah diserahkan kepada PT. Kekancan Mukti. Oleh karena itu, perilaku tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan berpotensi untuk dikenakan tindakan ganti rugi baik secara perdata maupun pidana. Selain itu, akta jual beli yang disusun mengandung cacat hukum akibat adanya tanda tangan yang tidak sah dan kurangnya pemeriksaan terhadap keabsahan data oleh PPAT. Hal ini menyebabkan keaslian akta menjadi tidak kuat. Berdasarkan UUPA, PT. Kekancan Mukti diakui sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut karena telah memiliki Sertipikat HGB yang diterbitkan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menjelaskan bahwa pemerintah melakukan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Selain itu, Pasal 32 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat terkait data fisik dan data yuridis tanah. Dengan demikian, sertifikat HGB yang dimiliki oleh PT. Kekancan Mukti menjadi bukti hukum yang kuat dalam proses hukum. Dalam penjelasannya juga diungkapkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menerapkan sistem publikasi negatif yang memiliki aspek positif. Ini berarti bahwa sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, namun masih bisa ditantang jika ada pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut. Dari penelitian yang dilakukan dalam jurnal tersebut, PT. Kekancan Mukti diakui mendapatkan perlindungan hukum sebagai pemilik yang sah atas tanah karena memiliki alat bukti berupa Sertifikat HGB yang sah, yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang.

PPAT Kecamatan Tembalang dinyatakan tidak bertanggung jawab secara hukum karena dianggap tidak bersalah dan hanya melaksanakan tugasnya sesuai dengan kepercayaan terhadap pihak-pihak yang dianggap beritikad baik. Meskipun begitu, PPAT dianggap tidak menjalankan tugas dan tanggung jawabnya secara optimal karena tidak memverifikasi kembali akta yang telah ditandatangani untuk memastikan keaslian data. Kesalahan utama dalam kasus ini ditujukan kepada Samsuri karena menjual kembali tanah dengan niat buruk, sehingga harus dikenakan ganti rugi baik secara perdata maupun pidana (Febriyanti et al, 2013).

#### **D. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sah Tanah**

Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, terdapat sistem publikasi yang negatif namun cenderung positif. Sistem ini menjadikan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat, walaupun tidak bersifat mutlak. Oleh karena itu, negara tetap memberikan kesempatan kepada pihak lain yang merasa memiliki hak yang lebih valid atas sebidang tanah untuk mengajukan protes atau tuntutan melalui prosedur hukum yang ada. Akibatnya, jika terbukti ada kesalahan hukum dalam proses penerbitan sertifikat, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan berdasarkan keputusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap (Apriani & Bur, 2021). Dengan demikian, hukum pertanahan di Indonesia tetap melindungi pemilik sah tanah yang menghadapi kerugian akibat sengketa, pemalsuan dokumen, atau praktik mafia tanah.

##### **1. Tindakan Hukum Perdata untuk Pemilik Sah Tanah**

Perlindungan hukum bagi pemilik sah tanah dapat dilakukan melalui cara non-litigasi maupun litigasi. Pada tahap awal, penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan mediasi sebagai alternatif penyelesaian di luar pengadilan. Mediasi bertujuan untuk mempertemukan semua pihak agar menemukan solusi yang adil dan saling menguntungkan win-win solution tanpa harus menjalani proses peradilan yang panjang, mahal, dan rumit (Hartana & Darmika, 2022). Dalam praktiknya, mediasi dalam bidang pertanahan sering dikoordinasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau mediator yang ditunjuk oleh pengadilan.

Jika proses mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan, pihak yang merasa dirugikan dapat memilih jalan litigasi melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri. Gugatan ini diajukan untuk mendapatkan pengakuan hukum mengenai status kepemilikan tanah yang sah. Dalam tahap pembuktian, hakim akan mempertimbangkan berbagai jenis bukti, seperti sertifikat tanah, akta jual beli, surat girik, sejarah penguasaan fisik tanah, saksi, dan dokumen administrasi lainnya. Dengan demikian, meskipun seseorang memegang sertifikat hak atas tanah, hakim dapat mengakui pihak lain sebagai pemilik yang sah jika terdapat bukti hukum yang lebih kuat. Selain berusaha untuk mendapatkan kepastian hukum, gugatan perdata juga bertujuan untuk melindungi hak konstitusional warga negara atas kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam hal ini, pengadilan memiliki peranan penting sebagai institusi yang menilai keabsahan hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek tanah yang menjadi sengketa (Murni, 2021)

##### **2. Tuntutan Terhadap Sertifikat atau Akta yang Cacat Hukum**

Dalam hukum pertanahan di Indonesia, sertifikat tanah yang telah dikeluarkan oleh BPN pada dasarnya dianggap sah selama tidak ada bukti yang menyanggah. Namun, jika dalam proses penerbitannya terdapat cacat administratif, pemalsuan data, manipulasi dokumen, penyalahgunaan wewenang, atau pelanggaran prosedur hukum, maka sertifikat itu dapat dianggap cacat hukum. Pengadilan Negeri pada dasarnya tidak memiliki kekuasaan administratif untuk langsung membatalkan atau mencabut sertifikat tanah, karena kewenangan itu terletak pada Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu, jenis gugatan yang diajukan dalam sengketa tanah biasanya adalah permintaan agar hakim menyatakan sertifikat atau Akta Jual Beli (AJB) yang dimiliki oleh pihak lawan tidak sah, cacat hukum, atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap menjadi landasan hukum bagi BPN untuk membatalkan administrasi terkait sertifikat yang bermasalah.

Dengan adanya keputusan ini, semua tindakan hukum yang diambil berdasarkan sertifikat tersebut, seperti transaksi jual beli, hibah, pengalihan hak, dan pembebanan hak tanggungan, mungkin kehilangan keabsahan hukumnya. Selain itu, tindakan hukum terkait sertifikat yang bermasalah juga bertujuan untuk menjaga keteraturan administrasi pertanahan serta memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Hal ini sangat penting karena sertifikat tanah memiliki nilai ekonomi yang signifikan dan sering kali menjadi sumber perselisihan, terutama akibat kurangnya pengawasan dalam administrasi pertanahan (Sartika, 2019).

### 3. Permintaan Ganti Rugi atas Perbuatan Melawan Hukum

Sengketa yang berkaitan dengan pertanahan yang melibatkan pemalsuan dokumen, penyerobotan tanah, mafia tanah, atau penerbitan sertifikat ganda umumnya menyebabkan kerugian yang besar bagi pemilik sah tanah, baik secara material maupun non-material. Oleh karena itu, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini menyatakan bahwa setiap tindakan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi orang lain mengharuskan pelaku untuk memberikan ganti rugi. Dalam konteks sengketa pertanahan, unsur PMH mencakup adanya tindakan yang melanggar hukum, kesalahan pelaku, kerugian yang diderita korban, dan hubungan sebab akibat antara tindakan dan kerugian yang terjadi.

Kerugian material dapat meliputi hilangnya hak atas tanah, kerugian finansial, biaya perkara, hilangnya potensi keuntungan, serta kerusakan pada aset yang ada di tanah yang disengketakan. Sementara, kerugian non-material mungkin mencakup tekanan mental, rasa takut, hilangnya rasa aman, kerusakan reputasi, dan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan. Dalam praktiknya, gugatan PMH dapat diajukan tidak hanya terhadap pihak yang secara langsung menguasai tanah secara ilegal, tetapi juga kepada pihak lain yang berkontribusi, seperti oknum pejabat, notaris, PPAT, atau pihak yang membantu dalam proses pemalsuan. Jika ditemukan adanya keterlibatan atau niat buruk, maka pihak-pihak tersebut dapat diminta untuk bertanggung jawab Bersama (Noviani, 2023)

### 4. Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah yang memiliki tanggung jawab dalam pelaksanaan administrasi pertanahan di Indonesia. Tanggung jawab ini mencakup pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, pencatatan peralihan hak, pemeliharaan data pertanahan, dan pembatalan sertifikat atas hak tanah. Dalam kasus sengketa pertanahan, BPN memiliki peranan penting karena lembaga ini berwenang melakukan pembatalan administratif pada sertifikat yang dinyatakan cacat hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, setelah mendapatkan keputusan dari pengadilan, pihak yang dirugikan diharuskan untuk mengajukan permohonan resmi kepada BPN dengan menyertakan salinan putusan agar dapat diproses lebih lanjut secara administratif.

Selain menjalankan fungsi administratif, BPN juga berperan dalam pencegahan sengketa pertanahan. Tindakan pencegahan ini dilakukan melalui perbaikan kualitas data pertanahan, digitalisasi dokumen, pemantauan proses pendaftaran tanah, dan penertiban administrasi. BPN juga bekerja sama dengan aparat penegak hukum untuk memberantas praktik mafia tanah yang merugikan masyarakat dan mengganggu kepastian hukum atas hak tanah. Dengan demikian, jaminan hukum untuk pemilik resmi tanah dalam sistem hukum Indonesia tidak hanya dilakukan lewat proses pengadilan, tetapi juga melalui sistem administrasi lahan yang dilakukan oleh BPN. Kerjasama antara pengadilan, BPN, dan lembaga penegak hukum menjadi elemen krusial dalam menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak atas tanah untuk Masyarakat (Noviani, 2023).

## KESIMPULAN

Pengalihan kepemilikan tanah di Indonesia diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sebuah

pengalihan hak atas tanah dianggap sah jika memenuhi persyaratan baik secara materiil maupun formil, yaitu dilakukan oleh pemilik yang sah, memperoleh kesepakatan dari semua pihak, serta dibuktikan dengan akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Aturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak kepemilikan tanah. Pengalihan hak milik tanah tanpa persetujuan dari pemilik yang berwenang merupakan tindakan melanggar hukum karena dilakukan oleh pihak yang tidak berhak. Dalam praktiknya, tindakan ini sering kali melibatkan pemalsuan dokumen, manipulasi informasi, dan penyalahgunaan kewenangan, yang dapat merugikan pemilik tanah yang sah. Sebagai akibatnya, akta serta sertifikat yang dihasilkan melalui proses yang cacat hukum dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Perlindungan hukum untuk pemilik tanah yang sah dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi atau litigasi, seperti mediasi, gugatan perdata, tuntutan ganti rugi atas tindakan melawan hukum, dan permohonan pembatalan sertifikat kepada BPN. Oleh karena itu, proses pengalihan hak atas tanah harus dilaksanakan secara jujur, transparan, dan sesuai dengan prosedur hukum agar tercapai kepastian hukum, keadilan, serta perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Achmad, W. (2024). KONFLIK SENGKETA LAHAN DAN STRATEGI PENYELESAIAN DI INDONESIA. *JURNAL KOLABORASI RESOLUSI KONFLIK*, 8 - 18.
- Ahmad Rosidi, M. Z. (2024). Metode Dalam Penelitian Hukum Normatif Dan Sosiologis (Field Research). *Journal Law and Government*, 46 – 58.
- Amir, A. (2019). PENGALIHAN HAK PENGUASAAN TANAH MENURUT UPA DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 51-65.
- Anita et al. (2022). PENCEGAHAN ALIH FUNGSI LAHAN SERTA PENATAAN RUANG DALAM RANGKA MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN. *JURNAL JENDELA HUKUM*, 93-106.
- Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 220-239.
- Avivah et al, L. N. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka. *jurnal Tunas Agraria*, 197-210.
- Beta, S. P. (2019). PERBANDINGAN SISTEM PERALIHAN HAK MILIK MENURUT KUHPERDATA DAN UPA NO. 5 TAHUN 1960. *Jurnal Lex Privatum*, 86-92.
- Febrian et al, M. I. (2025). Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli (Studi. Kasus Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.G/2024/Pn Mjl), 4773-4786.
- Febriyanti et al, a. r. (2013). Perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah dalam pemindahan hak atas tanah dalam pemindahan hak atas tanah akibat jual beli tanpa izin. *di ponegoro law review*, 1-9.
- Hartana, & Darmika, P. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 327-334.
- Markuat. (2022). DAMPAK PENETAPAN LOCKDOWN BAGI SEBUAH NEGARA DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN BERDASARKAN ASAS KEADILAN. *JURNAL PENELITIAN HUKUM INDONESIA*, 80 – 91.
- Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 25-48.
- Noviani, R. N. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah dari Praktik Mafia Tanah di Indonesia. *Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, 1-25.
- Santoso, U. (2023). PEMBERIAN HAK MILIK DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PASCA DIUNDANGKAN UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA. *Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan*, 154-164.

- Sartika, M. (2019). Kedudukan Putusan pengadilan yang Sudah Berkelanjutan Hukum Tetap dalam Pembatalan Sertifikasi Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial Humaniora*, 71-78.
- Sinaga, J., & Pangomoan, P. (2024). PENGALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM PERDATA. *Jurnal Prisma Hukum*, 267-274.
- Sudiarto, B. (2021). Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA. *Jurnal AL-QISTH LAW REVIEW*, 1-43.
- Wirawan, V. (2020). Sengketa Tanah dan Konflik Tanah: Dampak Munculnya Mafia tanah. *jurnal hukum ius publicum*, 98-108.