

## Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok Agraria (Studi Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel)

Nafalla Pasha Loebis<sup>1</sup>, Dede Agus<sup>2</sup>, Nuryati Solapari  
Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa  
Email: [fallaploebis@gmail.com](mailto:fallaploebis@gmail.com)

---

### ABSTRACT

*Disputes concerning the transfer of land rights are among the most frequent agrarian law issues in Indonesia and often lead to legal uncertainty. This study examines the South Jakarta District Court Decision Number 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel regarding the transfer of land rights conducted without the consent of the lawful owner. The research aims to analyze the judge's legal considerations and the legal consequences arising from the decision. Using a normative juridical method with statutory, conceptual, and case approaches, the study relies on primary, secondary, and tertiary legal materials obtained through library research. The findings reveal that the transfer of land rights without the owner's consent constitutes an unlawful act and is legally invalid. The court based its decision on Article 1320 and Article 1365 of the Civil Code, as well as Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The decision annulled the transfer and restored the injured party's rights, emphasizing the importance of legal certainty and proper land registration procedures.*

**Keywords:** Land Dispute, Transfer of Land Rights, Legal Certainty, PPAT.

### ABSTRAK

Sengketa peralihan hak atas tanah merupakan salah satu permasalahan hukum agraria yang sering terjadi di Indonesia dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Penelitian ini mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik sah. Tujuan penelitian adalah menganalisis pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa serta akibat hukum yang ditimbulkan oleh putusan tersebut. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik sah dan tidak sesuai

prosedur hukum dinyatakan tidak sah. Pertimbangan hakim didasarkan pada tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, pelanggaran Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, serta adanya perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Putusan tersebut membatalkan peralihan hak dan memulihkan hak pihak yang dirugikan.

**Kata Kunci:** Sengketa Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum, PPAT.

## PENDAHULUAN

Kepemilikan tanah merupakan salah satu isu yang memiliki peran penting dalam pembangunan nasional Indonesia, baik dari segi ekonomi, sosial, maupun politik. Tanah sebagai sumber daya alam yang terbatas tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai alat produksi yang strategis dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tanah memiliki nilai filosofis yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Sejak masa lampau, tanah tidak hanya dipandang sebagai sumber daya ekonomi, tetapi juga simbol identitas dan keberlanjutan kehidupan komunitas.<sup>1</sup>

Pengelolaan tanah di Indonesia berpijak pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Prinsip ini menempatkan tanah sebagai instrumen keadilan sosial dan alat distribusi kesejahteraan.<sup>2</sup> Menurut falsafah hukum Indonesia, prinsip pengelolaan tanah sejalan dengan nilai-nilai Pancasila, terutama sila kelima yang menekankan pentingnya keadilan sosial. Keberadaan tanah sebagai sumber daya alam harus digunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat.

Namun dalam praktiknya, nilai-nilai tersebut sering kali diabaikan. Konflik agraria dan sengketa tanah yang terus meningkat menunjukkan bahwa pengelolaan tanah tidak selalu dilakukan sesuai dengan prinsip keadilan. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, peralihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik sah mencerminkan pelanggaran terhadap prinsip keadilan dan perlindungan hukum.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>2</sup>Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3).

<sup>3</sup>Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), hlm. 34.

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam membentuk struktur sosial masyarakat Indonesia. Kepemilikan tanah sering kali menjadi simbol status sosial yang menentukan posisi seseorang dalam komunitas.<sup>4</sup> Di pedesaan, tanah merupakan sumber utama mata pencaharian yang mendukung keberlanjutan ekonomi keluarga, sedangkan di wilayah perkotaan tanah menjadi aset bernilai tinggi yang dapat mempengaruhi kesejahteraan ekonomi dan stabilitas sosial. Pergeseran fungsi tanah sebagai komoditas ekonomi menyebabkan meningkatnya konflik agraria dan sengketa kepemilikan tanah.

Salah satu penyebab utama sengketa tanah di Indonesia adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum dalam peralihan hak atas tanah. Banyak masyarakat masih melakukan jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang pada akhirnya memicu konflik di kemudian hari.<sup>5</sup> Praktik jual beli tanah di bawah tangan sering kali dilakukan atas dasar rasa percaya, namun justru menimbulkan ketidakpastian hukum karena tidak memiliki alat bukti autentik yang kuat.

Data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa konflik pertanahan di Indonesia masih cukup tinggi dan sebagian besar berkaitan dengan sengketa peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai prosedur.<sup>6</sup> Sengketa tersebut tidak hanya merugikan pihak yang memiliki hak atas tanah, tetapi juga berdampak terhadap stabilitas sosial masyarakat.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, sengketa bermula dari hubungan kepercayaan antara pemilik sah tanah dengan pihak yang diberikan kuasa untuk menyimpan sertifikat tanah. Namun, hubungan tersebut berubah menjadi konflik setelah terjadinya dugaan pengalihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik sah. Sengketa ini menunjukkan bahwa lemahnya pengawasan dan penyalahgunaan kepercayaan dapat menimbulkan kerugian hukum yang besar bagi pemilik tanah.

Secara yuridis, sengketa peralihan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah dilakukan melalui prosedur hukum yang

---

<sup>4</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika Burhan, 2021), hlm. 19.

<sup>5</sup>Sudarmanto dkk., "Penegakan Hukum dalam Sengketa Tanah di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Kebijakan Agraria*, Vol. 9 No. 2(2021), hlm. 90.

<sup>6</sup>Kementerian ATR/BPN, <https://www.atrbpn.go.id/penyelesaian-konflik-tanah>

sah dan dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT.<sup>7</sup> Selain itu, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa syarat sah perjanjian harus memenuhi unsur kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.<sup>8</sup>

Dalam perkara ini, peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa adanya persetujuan dari pemilik sah sehingga tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Tindakan tersebut juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena menimbulkan kerugian terhadap pihak lain.<sup>9</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel serta mengkaji akibat hukum dari putusan hakim terhadap para pihak yang terlibat.

## **IDENTIFIKASI MASALAH**

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel?
2. Bagaimana akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel terhadap para pihak dalam sengketa peralihan hak atas tanah?

## **TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel terhadap para pihak dalam sengketa peralihan hak atas tanah.

---

<sup>7</sup>Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah," *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 No. 1 (2016), hlm. 102.

<sup>8</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

<sup>9</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan utama penelitian. Penelitian ini berfokus pada analisis terhadap norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan doktrin hukum yang berkaitan dengan sengketa peralihan hak atas tanah.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan yang berkaitan dengan sengketa pertanahan, sedangkan pendekatan konseptual dilakukan dengan memahami konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam peralihan hak atas tanah. Adapun pendekatan kasus dilakukan dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel sebagai objek penelitian utama.

Data penelitian terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, serta hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini. Sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan cara mengumpulkan, membaca, dan menganalisis berbagai literatur yang berkaitan dengan objek penelitian. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk memperoleh kesimpulan yang sesuai dengan permasalahan penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pertimbangan Hakim dalam Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah**

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, hakim mempertimbangkan bahwa proses peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hakim menilai bahwa kepastian hukum dalam bidang pertanahan sangat penting untuk melindungi hak

masyarakat atas tanah. Oleh karena itu, setiap proses peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat formil maupun materiil sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>10</sup>

Salah satu pertimbangan utama hakim adalah adanya persetujuan dari pemilik sah tanah. Dalam hukum perdata, persetujuan merupakan salah satu syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>11</sup> Dalam perkara ini, hakim menilai bahwa Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dibuat tanpa persetujuan dan kehadiran pemilik sah tanah sehingga unsur kesepakatan tidak terpenuhi. Akibatnya, perjanjian tersebut dinilai cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Selain itu, hakim juga mempertimbangkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.<sup>12</sup> Dalam perkara ini, prosedur tersebut tidak dijalankan sebagaimana mestinya sehingga mengakibatkan ketidakabsahan dalam proses peralihan hak atas tanah.

Hakim juga menilai bahwa tindakan tergugat yang mengalihkan hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik sah merupakan bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>13</sup> Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi penggugat sebagai pemilik sah tanah, baik kerugian materiil maupun immateriil. Oleh karena itu, hakim berpendapat bahwa tindakan tersebut bertentangan dengan hukum dan harus diberikan akibat hukum yang sesuai.

Pertimbangan hakim dalam perkara ini menunjukkan bahwa pengadilan tidak hanya melihat aspek administratif dalam proses peralihan hak atas tanah, tetapi juga mempertimbangkan perlindungan hak-hak keperdataan pihak yang dirugikan. Dengan demikian, putusan hakim memiliki peran penting dalam menciptakan kepastian hukum dan keadilan di bidang pertanahan.<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup>Hidayat, *Penegakan Hukum dalam Sengketa Tanah di Indonesia* (Yogyakarta: Deepublish, 2020), hlm. 34.

<sup>11</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

<sup>12</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

<sup>13</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

<sup>14</sup>Juwita Tarochi Boboy dkk., "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin," *Notarius*, Vol. 13 No. 2 (2020), hlm. 803-818.

Selain mempertimbangkan ketentuan hukum yang berlaku, hakim juga memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan. Dalam perkara perdata, alat bukti memiliki kedudukan penting untuk membuktikan dalil-dalil yang diajukan oleh masing-masing pihak. Berdasarkan alat bukti yang diajukan penggugat, hakim memperoleh keyakinan bahwa proses peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa persetujuan pemilik sah dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, hakim akhirnya menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Putusan tersebut sekaligus menunjukkan bahwa pengadilan memiliki peran penting dalam menjaga tertib administrasi pertanahan dan memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah.

## **B. Akibat Hukum dari Putusan Hakim terhadap Para Pihak**

Putusan hakim dalam perkara sengketa peralihan hak atas tanah ini menimbulkan berbagai akibat hukum bagi para pihak yang terlibat. Akibat hukum utama dari putusan tersebut adalah batalnya proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik sah. Dengan dibatalkannya peralihan hak tersebut, maka hak atas tanah kembali kepada pihak yang secara sah memiliki hak atas tanah tersebut.<sup>15</sup>

Selain itu, putusan hakim juga memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan akibat tindakan perbuatan melawan hukum. Perlindungan hukum tersebut diwujudkan melalui pemulihan hak penggugat atas tanah yang disengketakan. Dalam konteks hukum agraria, pemulihan hak tersebut penting untuk menjaga kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.

Putusan tersebut juga menunjukkan pentingnya peran PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah. PPAT memiliki kewenangan untuk memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Apabila prosedur tersebut tidak dipenuhi, maka peralihan hak atas tanah berpotensi menimbulkan sengketa dan dapat dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

Di sisi lain, putusan hakim juga memiliki dampak preventif bagi masyarakat agar lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Masyarakat perlu memahami bahwa setiap proses peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai

---

<sup>15</sup>Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

ketentuan hukum guna menghindari munculnya sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, peningkatan kesadaran hukum masyarakat menjadi salah satu langkah penting dalam mencegah terjadinya sengketa pertanahan.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa sengketa peralihan hak atas tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel terjadi karena proses peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa persetujuan pemilik sah dan tidak memenuhi prosedur hukum yang berlaku. Dalam proses peralihan hak atas tanah, persetujuan para pihak merupakan unsur penting yang harus dipenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sah perjanjian. Selain itu, proses peralihan hak atas tanah juga wajib dilakukan sesuai ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu melalui akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pertimbangan hakim dalam perkara tersebut didasarkan pada fakta bahwa Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dibuat tanpa persetujuan dan kehadiran pemilik sah tanah. Hakim menilai bahwa unsur kesepakatan dalam perjanjian tidak terpenuhi sehingga perjanjian tersebut cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Selain itu, tindakan peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik sah juga dinilai sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena telah menimbulkan kerugian bagi pihak yang haknya dilanggar.

Putusan hakim dalam perkara ini menimbulkan akibat hukum berupa batalnya proses peralihan hak atas tanah serta dipulihkannya hak pihak yang dirugikan. Putusan tersebut juga menunjukkan bahwa pengadilan memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum dan menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan pengawasan terhadap proses peralihan hak atas tanah, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, serta kepatuhan terhadap prosedur pendaftaran tanah agar sengketa pertanahan dapat diminimalisir.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Arba, M. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika Burhan, 2021.

Baharudin. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah." *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 No. 1, 2016.

Boboy, Juwita Tarochi dkk. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin." *Notarius*, Vol. 13 No. 2, 2020.

Hidayat. *Penegakan Hukum dalam Sengketa Tanah di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish, 2020.

Sudarmanto dkk. "Penegakan Hukum dalam Sengketa Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Kebijakan Agraria*, Vol. 9 No. 2.

Sumardjono, M.S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 863/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.