

**ANALISIS YURIDIS PERMOHONAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH
(STUDI PUTUSAN NOMOR 32/PDT.G/2023/PN. AGM)**

SKRIPSI



DIAJUKAN OLEH :

**NAMA : ADINDA PERMATA
NPM : 2274201121
BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH BENGKULU
2026**

**ANALISIS YURIDIS PERMOHONAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH
(STUDI PUTUSAN NOMOR 32/PDT.G/2023/PN. AGM)**

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



DIAJUKAN OLEH :

**NAMA : ADINDA PERMATA
NPM : 2274201121
BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH BENGKULU
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS YURIDIS PERMOHONAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI PUTUSAN NOMOR 32/PDT.G/2023/PN.AGM)**

Hari : Selasa

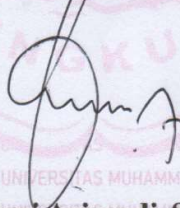
Tanggal : 10 Februari 2026

Penyusun:

ADINDA PERMATA

NPM. 2274201121

Dosen Pembimbing



Dr. Fahmi Arisandi, S.H., M.H

NIDN. 0305098501

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas

Muhammadiyah Bengkulu, pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 03 Maret 2026

DEWAN PENGUJI


NAMA

TANDA TANGAN


- 1. Hendri Padmi, S.H., M.H**
NIDN. 0214116901
(Ketua Penguji)


(.....)

- 2. Dr. Fahmi Arisandi, S.H., M.H**
NIDN. 0305098501
(Anggota Penguji)


(.....)

- 3. Riri Tri Mayasari, S.H., M.H**
NIDN. 0211048601
(Anggota Penguji)


(.....)

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Bengkulu



Dr. Rangga Javanuarto, S. H. M. H
NP. 19850125 201110 1 099

MOTTO

Aku terlahir dengan taruhan nyawa ibuku, maka setiap napas ini adalah titipan, bukan kebetulan. Aku dibesarkan dari lelahnya ayahku, maka setiap langkahku harus menjadi jawaban, bukan kesia-siaan. Jika aku pernah menjadi hampa, biarlah aku ingat “keberadaanku sudah dibayar mahal dengan cinta dan pengorbanan. Maka tugasku adalah berjalan dengan makna, meski perlahan, agar hidup ini tidak sekedar singgah.

-Adinda Permata-

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil'alamin, Puji dan Syukur Kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan segala Rahmat dan karunia-Nya serta kesehatan lahir dan batin sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Dengan penuh cinta dan kasih penulis persembahkan skripsi ini untuk :

1. Pertama-tama untuk diri saya sendiri Adinda Permata, terimakasih telah berjuang sejauh ini, terimakasih untuk sabar nya setiap hari, terimakasih sudah bertahan ditengah banyak nya ujian yang dihadapi selama di dunia ini. Ini merupakan pencapaian yang sangat saya tunggu dan saya banggakan.
2. Ayah yang sangat adek sayangi yaitu Edram Pranata, terimakasih karena selalu mendukung adek, menyemangati adek, mendoakan adek, dan selalu berusaha untuk adek , yang selalu menanti adek untuk mendapatkan gelar ini. Semoga ayah sehat dan panjang umur agar bisa melihat adek menjadi orang sukses.
3. Mama yang sangat adek sayangi yaitu Hikmah Semengga Dunda, terimakasih karena selalu mendukung adek, menyemangati adek, mendoakan adek, dan selalu berusaha untuk adek, yang selalu menanti adek untuk mendapatkan gelar ini. Semoga mama sehat dan panjang umur agar bisa melihat adek menjadi orang sukses.
4. Ayuk yang sangat adek sayangi yaitu Hikmah Dinti Arsyah Perdana, terimakasih sudah menjadi ayuk yang baik untuk adek, sudah mendukung adek, membantu dan menemani adek dalam pengerjaan skripsi ini.
5. Nenek Anang yang sangat adek sayangi yaitu Ahmad Nurdin, terimakasih sudah menyayangi adek dari kecil, mengajarkan adek arti kehidupan, mendukung

adek, mendoakan adek dalam setiap doa dan tahajudnya, membimbing adek dalam penulisan skripsi ini. Semoga Nenek Anang sehat selalu dan panjang umur agar bisa melihat adek menjadi orang sukses.

6. Nenek Ino yang sangat adek sayangi yaitu Susmawati, terimakasih sudah menyayangi adek dari kecil, mengajarkan adek arti kehidupan, mendukung adek, mendoakan adek. Semoga Nenek Ino sehat selalu dan panjang umur agar bisa melihat adek menjadi orang sukses.
7. Mami yang sangat adek sayangi yaitu Eka, terimakasih sudah mendukung adek, menyayangi adek, dan mendoakan adek, semoga Mami sehat dan panjang umur agar bisa melihat adek menjadi orang sukses.
8. Bebe yang sangat adek sayangi yaitu Armawati, terimakasih sudah menyayangi dan mendoakan adek dengan penuh kesabaran. Semoga bebe panjang umur dan sehat selalu agar bisa melihat adek menjadi orang sukses.
9. Keluarga besar yang sangat adek sayangi yaitu Bikna Erna, Om Kundang, Om Awang, serta sepupu-sepupu saya. Terimakasih sudah mendukung adek.
10. Bapak Fahmi Arisandi selaku dosen pembimbing terbaik, terimakasih sudah membimbing saya dalam pengerjaan skripsi ini, terimakasih sudah sangat sabar membimbing saya sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi saya ini dengan tepat waktu.
11. Hendri Padmi, S.H,M.H selaku Dosen Penguji I dan Riri Tri Mayasari, S.H,M.H selaku Dosen Penguji II terimakasih telah memberikan dorongan bimbingan, arahan, masukan, ide waktu dan tempat sehingga Penulis selalu termotivasi.

12. Muhammad Surya Anom, terimakasih sudah menemani dinda di setiap penelitian dinda dari awal hingga akhir, sudah mendukung dan menyemangati dinda untuk menyelesaikan skripsi ini.
13. Untuk teman-teman seperjuangan saya dari semester awal hingga akhir yaitu Suci, Najwa, Lidia, Whendy, Johan, Jovan, Miko , terimakasih sudah sama-sama berjuang dan saling membantu dalam perkuliahan ini. Semoga kita sukses selalu.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Adinda Permata

NPM : 2274201121

Tahun Terdaftar : 2022

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan Skripsi yang saya tulis dengan judul “Analisis Yuridis Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 32/PDT.G/2023/PN.AGM “ merupakan hasil karya saya sendiri bukan plagiat dan dari skripsi orang lain kecuali yang sumbernya dicantumkan. Apabila dikemudian hari pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku (dicabut dari predikat kelulusan dan kesarjanaannya).

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa paksaan dari pihak manapun.

Bengkulu, 10 Maret 2026
Yang membuat pernyataan



Adinda Permata
NPM . 2274201121

ABSTRAK

ANALISIS YURIDIS PERMOHONAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 32/PDT.G/2023/PN. AGM)

Oleh

Adinda Permata

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang memiliki implikasi yuridis penting karena berkaitan dengan kepastian hukum serta perlindungan hak keperdataan pemegang hak atas tanah. Dalam praktiknya, proses peralihan hak sering menghadapi kendala, salah satunya ketika pihak yang tercantum sebagai pemegang hak dalam sertifikat tidak diketahui keberadaannya, sehingga menghambat proses balik nama dan pendaftaran hak di kantor pertanahan. Permasalahan ini tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Argamakmur Nomor 32/PDT.G/2023/PN.AGM. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan peralihan hak atas tanah ketika salah satu pihak tidak diketahui keberadaannya serta mengkaji implementasi putusan tersebut dalam menjamin hak keperdataan atas tanah. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif bersifat deskriptif. Data diperoleh melalui wawancara serta didukung oleh bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah dalam kondisi pemilik awal tidak diketahui keberadaannya dapat dilakukan melalui gugatan ke pengadilan untuk memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Gugatan tersebut disebut sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Putusan Pengadilan Negeri Argamakmur tersebut memberikan perlindungan dan kepastian hukum dengan menegaskan keabsahan penguasaan serta kepemilikan hak atas tanah yang disengketakan.

Kata kunci : Kepastian Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah , Putusan Pengadilan.

ABSTRACT

**A JURIDICAL ANALYSIS OF AN APPLICATION FOR THE TRANSFER OF LAND RIGHTS
(A STUDY OF DECISION NUMBER 32/PDT.G/2023/PN.AGM)**

By:
Adinda Permata

The transfer of land rights is a legal act that carries significant juridical implications as it relates to legal certainty and the protection of the civil rights of land rights holders. In practice, the process of transferring land rights often encounters obstacles, one of which arises when the party listed as the rights holder in the land certificate cannot be located, thereby hindering the process of title transfer and land registration at the land office. This issue is reflected in the decision of the Argamakmur District Court Number 32/PDT.G/2023/PN.AGM. This study aims to analyze the implementation of the transfer of land rights when one of the parties cannot be located and to examine the implementation of the court decision in ensuring civil rights over land. The research employs an empirical legal method with a descriptive qualitative approach. The data were obtained through interviews and supported by primary, secondary, and tertiary legal materials. The results of the study indicate that the transfer of land rights in situations where the original owner cannot be located may be carried out through a lawsuit filed with the court to obtain a final and legally binding judgment as the basis for registering the transfer of rights. Such a lawsuit is known as a tort claim (unlawful act). The decision of the Argamakmur District Court provides legal protection and certainty by affirming the validity of the possession and ownership of the disputed land rights.

Keywords: Transfer of Land Rights, Legal Certainty, Court Decision, Land Registration

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan syukur Penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberi rahmat, nikmat dan karunia-Nya kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Yuridis Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/Pn. Agm)**” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu.

Shalat serta salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kegelapan menuju alam yang terang menderang. Semoga syafaatnya kita peroleh hingga Yaumul akhir nanti, aamiin ya rabbal alamin. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kasempurnaan dan masih banyak kekurangan baik dalam kemampuan pengetahuan dan penggunaan bahasa. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa segala upaya yang penulis lakukan dalam menyusun skripsi ini tidak akan terlaksana dengan baik tanpa ada bantuan untuk bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, untuk itu dengan segala kerendahan hati Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. Susiyanto , M.Si. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Bengkulu yang telah memberikan berbagai fasilitas dalam menimba ilmu pengetahuan di Universitas Muhammadiyah Bengkulu.

2. Dr. Rangga Jayanuarto, S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu beserta staff nya yang selalu mendorong keberhasilan penulis.
3. Hendi Sastra Putra, S.H, M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu yang telah mendorong kami untuk terus semangat usaha.
4. Dr. Fahmi Arisandi, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, masukan, ide, waktu dan tempat sehingga Penulis selalu termotivasi untuk melakukan bimbingan.
5. Hendri Padmi, S.H, M.H selaku Dosen Penguji I dan Riri Tri Mayasari, S.H, M.H selaku Dosen Penguji II yang telah memberikan dorongan bimbingan, arahan, masukan, ide waktu dan tempat sehingga Penulis selalu termotivasi.
6. Para Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan bagi penulis sebagai bekal pengabdian kepada masyarakat, agama, nusa dan bangsa.
7. Rekan- rekan utamanya dari Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu atas dukungan dan kerjasamanya selama menempuh pendidikan serta menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Bengkulu, Maret 2026
Penulis,

Adinda Permata
NPM : 2274201121

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERMOHONAN	iii
PERNYATAAN ORIENTASI	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Penelitian Terdahulu	7

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah	8
B. Peralihan Hak Atas Tanah	14
C. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah	25

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	34
B. Sumber Data	34
C. Metode Penelitian	36
D. Teknik Analisis Data	36
E. Lokasi Penelitian	37
F. Jadwal Penelitian	37

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Ketika Salah Satu Pihak Tidak diketahui Keberadaannya	38
B. Implementasi Putusan Pengadilan Negeri Argamakmur Nomor 32/PDT.G/2023/PN.AGM Dalam Menjamin Hak Keperdataan Atas Tanah	55

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	61
B. Saran	64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum Indonesia yang lahir dari pengaruh hukum yang telah tumbuh sebelumnya, baik berupa hukum barat, hukum islam, maupun hukum adat, merupakan suatu akulturasi yang mengkombinasikan sistem-sistem hukum yang ada. Dalam bidang agraria, setelah berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya akan disebut UUPA) telah terjadi unifikasi hukum dalam bidang pertanahan¹.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki peranan sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, sarana usaha, maupun objek investasi. Dalam konteks kehidupan berbangsa dan bernegara, tanah memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang strategis, sehingga penguasaannya dan pemanfaatannya harus diatur secara tegas oleh negara guna menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Bagi negara dan pembangunan, tanah menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena berbagai sebab hukum seperti jual beli, hibah, tukar-

¹ Nur Hayati, Peralihan Hak Atas Dalam Jual Beli Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional, *Lex Jurnalica* Vol. 13, No. 3, (2016), hlm. 278.

menukar, warisan, maupun pemasukan tanah ke dalam badan hukum.

Menurut Boedi Harsono, pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah². Proses ini merupakan perbuatan hukum yang memiliki akibat langsung terhadap status kepemilikan tanah, sehingga memerlukan pengaturan dan prosedur yang jelas.

Dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, disebutkan bahwa³ *“untuk menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”* Pendaftaran hak atas tanah sangat penting dikarenakan dalam peralihan hak atas tanah diperlukan bukti otentik berupa sertifikat tanah yang mana sertifikat tanah diperoleh pada pendaftaran hak atas tanah.

Berdasarkan data dari (ATR/BPN) Kota Bengkulu, sejak bulan Januari hingga september 2025, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mencatat telah menangani 3.260 kasus sengketa hingga konflik pertanahan salah satunya adalah peralihan hak atas tanah, kemudian dari data hasil perkara perdata, gugatan yang dalam bentuk tergugat tidak diketahui keberadaannya di Pengadilan Negeri Bengkulu, tercatat sebanyak 2 perkara

² Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2022), hlm. 135.

³ Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

yang telah diputus sepanjang tahun 2025. Peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara tertib dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama untuk menjamin kepastian hukum bagi subjek dan objek hak.

Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan melalui mekanisme permohonan peralihan hak pada Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksanaannya. Pendaftaran tersebut bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Pada tahun 1983, Zaini Mansur menjual sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03/PB kepada Anwar Ismail, namun sertifikat tersebut belum dibalik nama. Pada tahun yang sama, sertifikat itu digunakan Anwar Ismail sebagai agunan pinjaman di Bank Pembangunan Daerah Bengkulu (BPD). Pinjaman tersebut dinyatakan lunas pada tahun 1984 dan sertifikat dikembalikan oleh bank kepada Anwar Ismail.

Pada tahun 1985, Anwar Ismail kembali mengajukan pinjaman ke BPD dengan jaminan sertifikat tanah yang sama. Pada 30 Juni 1986, Anwar Ismail meninggal dunia dan meninggalkan istri bernama Tuti Sujjati serta lima orang anak. Selanjutnya, pada 5 Agustus 1994, Tuti Sujjati selaku ahli waris menerima Surat Paksa dari Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Bengkulu untuk melunasi utang Anwar Ismail kepada negara.

Tuti Sujiati memenuhi kewajiban tersebut dengan melunasi utang ke BPD, dan pada 3 Januari 2000 menerima surat dari instansi terkait yang menyatakan piutang Anwar Ismail telah lunas. Namun, sertifikat tanah atas nama Zaini Mansur yang dijadikan agunan tidak ditemukan di bank. Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah menerbitkan sertifikat pengganti, yaitu SHM Nomor 00003 tahun 2014.

Sejak pembelian tanah tahun 1983, tanah tersebut dikuasai, dirawat, dan dimanfaatkan oleh Tuti Sujiati. Akan tetapi, permohonan balik nama sertifikat dari Zaini Mansur ke atas nama Tuti Sujiati tidak dapat diproses karena keberadaan Zaini Mansur tidak diketahui. Maka dari itu status kepemilikan tanah yang belum dibalik namakan pada dasarnya masih melekat pada pemilik lama sebagaimana tercantum dalam sertifikat atau dokumen resmi yang terdaftar dikantor pertanahan.

Berdasarkan hasil uraian diatas, maka proses peralihan hak atas tanah harus melalui Gugatan ke Pengadilan, yang dimana Gugatan tersebut disebut Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terjadi dikarenakan yang pertama proses jual beli tanah antara Zaini Mansur dengan Anwar Ismail pada saat itu tidak dilakukan dihadapan PPAT. Padahal menurut pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Karena dalam perkara tersebut jual beli hanya dibuktikan dengan surat perjanjian dibawah tangan, maka secara administrasi pertanahan peralihan hak tidak dapat langsung didaftarkan, sehingga sertifikat

tanah masih tetap atas nama pemilik lama. Kondisi inilah yang kemudian menyebabkan pihak yang berkepentingan harus menempuh gugatan ke pengadilan untuk memperoleh dasar hukum yang dapat digunakan dalam proses perubahan data kepemilikan tanah. Selanjutnya dikarenakan Tergugat pindah meninggalkan rumah yang sampai sekarang tidak diketahui alamatnya, sehingga Penggugat mengalami kerugian dimana Penggugat belum bisa melakukan balik nama sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian dan mengganti kerugian tersebut, dengan demikian agar sesuatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan memenuhi empat unsur yang salah satunya adalah perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 55 ayat (2) juncto Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, setiap perubahan data pendaftaran tanah, termasuk peralihan hak atas tanah, harus didasarkan pada alat bukti yang sah dan dicatat oleh Kantor Pertanahan. Apabila pemilik yang tercantum dalam sertifikat tidak diketahui keberadaannya sehingga proses administrasi tidak dapat dilakukan secara langsung, maka putusan pengadilan dapat dijadikan sebagai dasar hukum untuk melakukan perubahan data kepemilikan tanah. Oleh karena itu, dalam Putusan Pengadilan Negeri Argamakmur Nomor 32/Pdt.G/2023/PN.AGM, putusan pengadilan digunakan sebagai dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan perubahan

kepemilikan tanah guna memberikan kepastian hukum atas hak tersebut.

Oleh karena itu, penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Permohonan Peralihan Hak Atas Tanah” menjadi relevan dan penting untuk dilakukan guna memberikan kontribusi akademik maupun praktis dalam bidang hukum pertanahan, khususnya dalam mewujudkan kepastian hukum, ketertiban administrasi, dan perlindungan hak-hak masyarakat atas tanah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah ketika salah satu pihak tidak diketahui keberadaannya?
2. Bagaimana implementasi Putusan Pengadilan Negeri Argamakmur Nomor 32/PDT.G/2023/PN.AGM dalam menjamin hak keperdataan atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan hak atas tanah ketika salah satu pihak tidak diketahui keberadaannya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi Putusan Pengadilan Negeri Argamakmur Nomor 32/PDT.G/2023/PN.AGM dalam menjamin hak keperdataan atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Teoritis
Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum agraria dan hukum acara perdata. Melalui penelitian ini diharapkan muncul pemahaman yang lebih mendalam mengenai konsep dan mekanisme serta memperkaya literatur dalam peralihan hak atas tanah.
2. Praktis
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi aparat penegak hukum, pejabat pertanahan, dan masyarakat pada umumnya dalam memahami serta menangani sengketa peralihan hak atas tanah. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi panduan dalam pelaksanaan proses hukum, meningkatkan

kesadaran hukum masyarakat, serta menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam penyempurnaan peraturan di bidang pertanahan.

E. Penelitian Terdahulu

Table 1. Penelitian Terdahulu

No	Penulis	Judul	Perbedaan Studi
1.	Christina Sri Murni ⁴	Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat	Perbedaan mendasar dari studi terdahulu adalah lebih menitikberatkan pada aspek normatif dan administratif peralihan hak atas tanah tanpa Sertifikat
2.	Rahmat Ramadhani ⁵	Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Peralihan Hak Atas Tanah	Perbedaan mendasar dari studi terdahulu adalah lebih fokus ke PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dan sejauh mana perjanjian itu dapat digunakan dalam kegiatan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan
3.	Zahra Apritania Jati ⁶	Peralihan Hak Atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak Sebagai Wali	Perbedaan mendasar dari studi terdahulu adalah menyoroti ketidakcakapan hukum subyek serta menitikberatkan pada perwalian dalam hukum perdata

⁴ Christina Sri Murni, Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Jurnal Lex Librum, Vol. 4, No. 2, (2018).

⁵ Rahmat Ramadhani, Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Peralihan Hak Atas Tanah, Jurnal Kajian Hukum, Vol. 3, No. 1, (2022).

⁶ Zahra Apritania Jati, Peralihan Hak Atas Tanah yang Dimiliki oleh Orang yang Bertindak Sebagai Waris, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4, No. 2, (2021).