



Peralihan hak atas tanah

Anisa Nurul Hidayah¹, Asep Guntur Hidayat², Tryola Nadia³

^{1,2,3}Universitas Primagraha, Indonesia

Abstrak

Peralihan hak atas tanah merupakan aspek penting dalam hukum agraria yang berkaitan dengan perubahan status kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain. Hal ini melibatkan berbagai bentuk transaksi seperti jual beli, hibah, pewarisan, dan tukar menukar. Di Indonesia, peralihan hak atas tanah diatur dalam berbagai regulasi, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaan lainnya. Jurnal ini mengkaji dinamika hukum terkait peralihan hak atas tanah, termasuk hambatan-hambatan yang dihadapi dalam praktik, serta implikasi sosial, ekonomi, dan lingkungan dari proses ini. Penelitian ini juga menyoroti hambatan yang muncul di era digital dan modernisasi administrasi pertanahan.

Kata Kunci

Peralihan, Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum

PENDAHULUAN

Tanah memiliki posisi strategis dalam pembangunan di Indonesia, baik secara ekonomi, sosial, maupun budaya. Sebagai sumber daya agraria, tanah bukan hanya menjadi objek pemenuhan kebutuhan dasar, tetapi juga alat produksi utama dalam berbagai sektor pembangunan. Namun, kompleksitas hukum dan administrasi terkait peralihan hak atas tanah sering kali menjadi kendala bagi pemilik tanah dan masyarakat. Peralihan hak atas tanah merupakan bagian integral dari pengelolaan sumber daya agraria di Indonesia. Hak atas tanah, yang dijamin oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang memiliki posisi penting dalam mendukung pembangunan sosial dan ekonomi. Dalam praktiknya, proses peralihan hak ini sering dihadapkan pada sejumlah hambatan administratif, hukum, dan sosial. Fenomena ini memerlukan analisis mendalam mengenai aspek legal serta dampaknya terhadap masyarakat, khususnya terkait aspek keadilan, lingkungan, dan efisiensi ekonomi. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi permasalahan yang muncul dalam peralihan hak atas tanah serta mengeksplorasi dampaknya terhadap pembangunan nasional. Proses ini mencakup jual beli, pewarisan, hibah, maupun pelepasan hak, yang harus melewati mekanisme administrasi sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran

Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Di sisi lain, keberadaan hukum adat yang masih berlaku di beberapa wilayah Indonesia kerap kali menimbulkan konflik dengan hukum nasional, khususnya dalam hal kepemilikan dan penguasaan tanah. Hambatan dalam peralihan hak atas tanah tidak hanya berdampak pada kepastian hukum, tetapi juga memiliki implikasi sosial, ekonomi, dan lingkungan. Ketidakteraturan dalam pengelolaan peralihan hak atas tanah dapat menghambat investasi, memperburuk ketimpangan sosial, dan merusak ekosistem.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka disusunlah karya ilmiah dalam bentuk jurnal yang dituangkan dalam judul “Peralihan Hak Atas Tanah”.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normative dengan analisis terhadap berbagai literatur hukum yang relevan serta data sekunder dari lembaga terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Wawancara dengan praktisi hukum juga dilakukan untuk memahami tantangan yang di hadapi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Pada penelitian ini, penulis mencari sumber bahan informasi yang bersumber dari literature hukum dan perundang-undangan sebagai sumber teori serta dokumen-dokumen yang erat kaitannya dengan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah suatu kegiatan yang sangat penting dalam ekonomi dan hukum tanah. Proses peralihan ini melibatkan pengalihan hak milik atau hak lain atas tanah yang diatur secara ketat oleh hukum untuk menghindari sengketa. Berdasarkan UUPA, peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Proses ini harus didaftarkan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menjamin kepastian hukum. Namun, hambatan sering muncul dalam bentuk dokumen tanah yang tidak lengkap, kurangnya sosialisasi aturan, serta tumpang tindih regulasi antara hukum adat dan hukum nasional.

B. Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli

1. Jual beli menurut hukum adat. Jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat. Tunai berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut Hukum Adat:
 - a. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik untuk selama-lamanya; disebut dengan jual lepas, yaitu merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali. Dalam jual lepas terlebih dahulu dibayar yang dikenal dengan nama panjer (uang muka).
 - b. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik yang bersifat sementara, terdiri dari:
 - Jual gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak menebus kembali tanah tersebut. Dimana si pembeli gadai (penerima gadai), berhak; menikmati manfaat yang melekat pada hak milik, mengoper gadaikan atau menggadaikan kembali di bawah harga tersebut kepada orang lain jika sangat membutuhkan uang, mengadakan perjanjian bagi hasil.
 - Transaksi dalam jual gadai biasanya disertai dengan perjanjian tambahan, yaitu: kalau tidak ditebus dalam masa yang dijanjikan, maka tanah menjadi milik yang

membeli gadai dan tanah tidak boleh ditebus sebelum satu, dua atau beberapa tahun dalam tangan pembeli gadai.

- Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subjek hukum lain dengan penerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam jual tahunan terdapat kewenangan bagi si pembeli tahunan, dimana untuk mengolah tanah, menanam dan memetik hasilnya, dan berbuat dengan tanah itu seakan-akan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang diperjanjikan.

2. Jual beli tanah menurut UUPA. Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti Tunai, adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Sifat riil, kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya dihadapan kepala desa. Sedangkan, terang dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Namun sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang membuat aktanya. Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formal.

C. Peralihan Hak atas Tanah melalui Penghibahan Tanah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada pengganti apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilaksanakan pada saat si pemberi masih hidup. Sebelumnya lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bagi mereka yang tunduk pada KUHPerdara, surat hibah wasiat harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Sedangkan, bagi yang tunduk pada Hukum Adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di kantor pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT. Setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan akta PPAT.

D. Peralihan Hak atas Tanah melalui Pewarisan Tanah

Perolehan hak milik atas tanah yang terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris (pasal 26 UUPA). Peralihan hak karena pewarisan telah mendapat penegasan pada Bab V, paragraf 3 tentang peralihan Hak Karena Pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni:

1. Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya di catat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan dokumen-dokumen surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau surat keterangan Kepala Desa/Lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan.
3. Jika penerima waris terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
4. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian warisan.
5. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris.

E. Peralihan Hak atas Tanah melalui Pewarisan Tanah

Wakaf tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan

umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam. Ruang Lingkup pengaturan perwakafan tanah, meliputi :

1. Tanah yang diwakafkan adalah tanah yang berstatus hak milik.
2. Perwakafan tanah harus diperuntukkan untuk masyarakat banyak
3. Tanah wakaf terlembagakan untuk selama-lamanya dalam waktu yang kekal dan abadi.
4. Tujuan peruntukan sebagai kepentingan peribadatan atau kepentingan umum.
5. Wakaf memutuskan hubungan kepemilikan antara wakif dengan mauqufbih-nya dan selanjutnya statusnya menjadi milik masyarakat.
6. Wakif tidak bisa menarik kembali terhadap tanah yang telah diwakafkan.
7. Ikrar harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk mendapatkan akta autentik untuk digunakan pendaftaran tanah kepada Kepala BPN.

F. Sahnya Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Pembuatan akta wajib dihadiri oleh para pihak oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai dalam perbuatan hukum itu. PPAT akan menolak membuat akta, jika:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan (a) surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan (b) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak (pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa) yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-perundangan yang berlaku.
6. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridis.
7. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Akta PPAT merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah, maka PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum, dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Dalam waktu 7 hari kerja sejak akta PPAT ditandatangani, maka PPAT yang bersangkutan wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, wajib didaftarkan secara tertulis kepada para pihak yang bersangkutan. Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

G. Faktor-faktor Penghambat Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Tanah semakin lama dirasakan seolah-olah menjadi sempit karena pertumbuhan masyarakat, sedangkan permintaan selalu bertambah. Hal ini menyebabkan nilai tanah melonjak tajam dan menjadikannya sebagai komoditas yang sangat menjanjikan. Ketidakseimbangan antara ketersediaan tanah dengan kebutuhan masyarakat memunculkan berbagai permasalahan. Kepemilikan tanah dapat diperoleh melalui dua cara utama, yaitu permohonan kepemilikan baru dan peralihan hak atas tanah. Proses peralihan hak ini, yang paling sering terjadi melalui jual beli, melibatkan tindakan hukum untuk memindahkan kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain. Bentuk peralihan ini meliputi jual beli, hibah, tukar-menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama, serta penyertaan tanah ke dalam aset perusahaan.

Salah satu bentuk hak penguasaan atas tanah diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak penguasaan atas tanah terdiri dari berbagai jenis, masing-masing memberikan wewenang, kewajiban, atau pembatasan kepada pemegang hak untuk melakukan tindakan tertentu terhadap tanah yang dimilikinya. UUPA juga mengatur tentang bagaimana hak atas tanah dapat muncul. Namun, proses peralihan hak milik sering dianggap memakan waktu lama dan membutuhkan biaya besar, sehingga banyak masyarakat memilih melakukan peralihan hak melalui cara informal atau tanpa pengesahan dari pejabat berwenang.

Setiap orang yang memiliki hak atas tanahnya wajib mendaftarkan hak atas tanahnya dan menjaga akta hibah dan sertifikat hak atas tanah agar tidak terjadi sengketa berupa sertifikat ganda atau hilangnya sertifikat hak atas tanah dalam hal ini melalui hibah. Hibah tanah yaitu pemberian oleh seseorang untuk orang lain tanpa adanya ganti apapun dan pemberian dengan sukarela, tanpa ada ketidaksetujuan dari orang yang menerima pemberian dan langsung diberikan semasa hidupnya. Hibah tentunya berbeda dengan wasiat karena wasiat merupakan pemberian oleh seseorang yang diberikan pada saat orang tersebut atau wasit meninggal dunia.

Sesuai anutan yang terdapat dalam pasal 1667 KHUPerdata yang berbunyi: “Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya batal”

Salah satu kasus yang terjadi yaitu peralihan hak atas tanah karena hibah yang diberikan kepada anak angkat. Orang tua angkat yang semasa hidupnya telah diurus dan dilayani oleh seorang anak yaitu anak angkat dianggap sebagai anak sendiri karena sudah dibesarkan sejak kecil sampai dewasa dan memberi hibah sebidang tanah sebagai ungkapan rasa Terima kasih dan rasa sayang orang tua angkatnya. Tanah tersebut yang menimbulkan sengketa oleh keluarga ahli waris.

Dalam peralihan hak atas tanah melalui hibah sering mengalami berbagai masalah yaitu hibah dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris dan masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah melalui hibah dibawah tangan, dalam artian bahwa pemberi memberi hak atas tanah berupa tanah kepada penerima, namun penerima belum mengalihkan hak atas tanah melalui PPAT/Notaris, tanah tersebut sudah diberikan kepada orang lain yang dalam hal ini bisa orang lain atau keluarga sedarah, melalui kesepakatan hitam diatas putih. Peralihan hak milik ini

sewaktu-waktu bisa saja menimbulkan suatu sengketa tanah, karena tidak memiliki kekuatan hukum berupa akta tanah maupun sertifikat.

Selain itu, terdapat juga hambatan-hambatan dari kantor pertahanan dalam penyelenggaraan peralihan hak atas tanah: (1) Kurang lengkapnya berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tersebut. Misalnya: Foto copy KTP dari pemohon yang sudah tidak berlaku lagi atau belum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang. (2) Pengisian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT kurang lengkap, kurang teliti dan cenderung tidak sempurna dalam pembuatan aktanya. (3) Tanah sebagai obyek jual beli masih dalam sengketa.

KESIMPULAN

Peralihan hak atas tanah merupakan aspek penting dalam sistem hukum agraria di Indonesia yang melibatkan proses pemindahan hak atas tanah antara pihak yang satu dengan yang lainnya, melalui berbagai mekanisme hukum, seperti jual beli, hibah, pewarisan, dan wakaf. Meskipun proses ini diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan-peraturan turunannya, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaannya di lapangan seringkali menemui berbagai hambatan. Kendala yang sering terjadi antara lain adalah ketidaklengkapan dokumen yang diperlukan, misalnya fotokopi KTP yang tidak sah atau belum dilegalisasi, serta ketidaktepatan dalam pembuatan akta oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang mengakibatkan perlunya perbaikan atau revisi dokumen. Selain itu, masalah sengketa tanah yang belum terselesaikan, baik sengketa terkait status tanah yang belum terdaftar maupun sengketa antara pihak-pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah, seringkali memperlambat proses peralihan.

Ketidaktahuan masyarakat mengenai prosedur yang benar dalam peralihan hak atas tanah, serta minimnya pemahaman terhadap pentingnya pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), semakin memperburuk situasi dan membuka peluang untuk munculnya masalah hukum di kemudian hari. Tidak hanya itu, adanya tumpang tindih antara hukum adat dan hukum nasional seringkali menciptakan kebingungan dalam masyarakat, sehingga menyebabkan proses peralihan hak tanah menjadi lebih kompleks. Dalam hal ini, prosedur jual beli tanah menurut hukum adat, yang memerlukan kehadiran Kepala Adat dan pembayaran tunai secara langsung, kadang bertentangan dengan prosedur resmi yang

mengharuskan pembuatan akta di hadapan PPAT dan pendaftaran di BPN. Hal ini dapat memunculkan ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.

Oleh karena itu, meskipun sistem hukum yang ada sudah cukup jelas, masih banyak masalah teknis dan sosial yang menghambat kelancaran peralihan hak atas tanah. Untuk itu, perbaikan sistem administrasi pertanahan menjadi sangat penting agar proses pendaftaran tanah dapat berjalan lebih efisien dan transparan. Penyuluhan hukum yang lebih intensif juga diperlukan, agar masyarakat lebih memahami pentingnya mengikuti prosedur hukum yang benar dalam melakukan peralihan hak atas tanah. Selain itu, perlu adanya perbaikan dalam mekanisme kerja PPAT dan kantor pertanahan untuk memastikan bahwa proses peralihan hak tanah dapat dilaksanakan dengan baik, dengan meminimalisir kesalahan dalam pembuatan akta serta memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Pemerintah juga perlu mengatasi tumpang tindih regulasi antara hukum adat dan hukum positif, sehingga masyarakat dapat lebih mudah memahami dan melaksanakan aturan yang berlaku tanpa kebingungannya.

Dengan demikian, meskipun peralihan hak atas tanah di Indonesia memiliki dasar hukum yang jelas, berbagai hambatan administratif, sosial, dan hukum yang ada harus segera diatasi untuk memastikan bahwa peralihan hak atas tanah dapat berlangsung dengan lancar, efisien, dan mengurangi potensi sengketa di masa depan.

Untuk mengatasi hambatan-hambatan yang ada disarankan agar pemerintah meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya mengikuti prosedur hukum yang benar dalam peralihan hak atas tanah, serta pentingnya pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari.

Selain itu, perbaikan administrasi pertanahan sangat diperlukan, dengan mempermudah proses pendaftaran dan memastikan kelengkapan berkas yang dibutuhkan. Kantor pertanahan dan PPAT juga harus lebih cermat dalam menyusun dan memverifikasi akta peralihan hak tanah untuk menghindari kesalahan teknis. Terakhir, pendekatan multidimensional yang melibatkan penyelesaian sengketa tanah dengan melibatkan berbagai aspek hukum, sosial, dan ekonomi perlu diterapkan agar semua pihak yang terlibat dapat memperoleh penyelesaian yang adil.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad Setiawan. 2019. *Hukum Pertanahan*. Yogyakarta: LaskBang Justitia

Harsono, B. (2019). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika