

## ABSTRAK

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun hukum. Dalam sistem hukum pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah harus dilakukan berdasarkan persetujuan pemegang hak serta memenuhi syarat materiil dan formil sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa persetujuan pemegang hak, sebagaimana terjadi dalam kasus di Kabupaten Sampang yang melibatkan Ratna Ningsih dan Umar Faruk. Kasus ini menunjukkan adanya dugaan pemalsuan akta jual beli yang menyebabkan terjadinya peralihan hak secara tidak sah dan merugikan pemegang hak yang sebenarnya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan hak milik yang diperoleh dari peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak serta mengkaji perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang dirugikan dalam peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang berlandaskan pada bahan hukum primer dan sekunder. Analisis dilakukan secara deskriptif yuridis dengan mengaitkan norma hukum yang berlaku dengan fakta kasus.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak tidak memenuhi syarat materiil maupun formil sebagaimana diatur dalam UUPA, sehingga peralihan tersebut mengandung cacat hukum dan batal demi hukum. Akibatnya, hak milik yang diperoleh melalui peralihan tersebut tidak memiliki keabsahan yuridis dan tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan yang sah. Selain itu, perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang dirugikan berhak memperoleh perlindungan hukum preventif melalui tertib administrasi pertanahan, verifikasi dokumen secara cermat oleh PPAT, dan pelaksanaan pendaftaran tanah yang sesuai dengan prosedur. Adapun perlindungan represif yang dapat ditempuh melalui gugatan perdata, laporan pidana atas dugaan pemalsuan dokumen, pembatalan sertifikat yang terbit secara tidak sah, serta pemulihan hak atas tanah kepada pemegang hak yang sebenarnya.

Kata kunci: peralihan hak, hak atas tanah, pemegang hak.

## **ABSTRACT**

*Land plays a crucial role in human life, both economically, socially, and legally. In the national land law system, the transfer of land rights must be based on the consent of the rights holder and meet the material and formal requirements as stipulated in Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles (UUPA) and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. However, in practice, land rights transfers are still found to be carried out without the consent of the rights holder, as occurred in the case in Sampang Regency involving Ratna Ningsih and Umar Faruk. This case indicates the alleged forgery of the sale and purchase deed, which resulted in an illegal transfer of rights and harmed the actual rights holder.*

*This study aims to analyze the validity of ownership rights obtained from the transfer of land rights without the consent of the rights holder and examine the legal protection for rights holders who are harmed in the transfer of rights without the rights holder's consent. This study uses a normative legal research method with a statute approach, which is based on primary and secondary legal materials. The analysis is conducted descriptively and juridically by linking applicable legal norms with the facts of the case.*

*The results of the study indicate that the transfer of land rights without the consent of the rights holder does not meet the material and formal requirements as stipulated in the UUPA, so that the transfer is legally flawed and null and void. Consequently, the ownership rights obtained through the transfer have no legal validity and cannot be used as a basis for legal ownership. In addition, legal protection for rights holders who are harmed is entitled to obtain preventive legal protection through orderly land administration, careful verification of documents by PPAT, and implementation of land registration in accordance with procedures. Repressive protection can be sought through civil lawsuits, criminal reports for alleged document falsification, cancellation of certificates issued illegally, and restoration of land rights to the actual rights holder.*

*Key words: transfer of rights, land rights, rights holder.*