



Original Article

Paradoks Kehadiran Para Pihak dalam Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah: Analisis Normatif terhadap Mekanisme Perkara *in Absentia* dalam Perspektif *Due Process of Law* dan *Procedural Justice*

Tiara Dwiyanthi^{1✉}, Yunanto²

^{1,2}Universitas Diponegoro, Indonesia

Korespondensi Email: tiaradwiyanthi2612@gmail.com[✉]

Abstrak:

Sengketa peralihan hak atas tanah dalam praktik peradilan sering menghadirkan persoalan prosedural ketika perkara diperiksa dan diputus tanpa kehadiran salah satu pihak. Kondisi ini menimbulkan paradoks antara kebutuhan efisiensi proses peradilan dengan kewajiban negara untuk menjamin perlindungan hak prosedural para pihak yang berkepentingan terhadap objek sengketa. Penelitian ini bertujuan menganalisis secara normatif mekanisme perkara *in absentia* dalam sengketa peralihan hak atas tanah melalui perspektif *due process of law* dan *procedural justice*. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan. Analisis dilakukan secara kualitatif terhadap norma hukum yang mengatur penyelesaian sengketa pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan mekanisme *in absentia* dalam sengketa peralihan hak atas tanah berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan dalam proses pembuktian apabila tidak disertai jaminan partisipasi yang memadai bagi para pihak. Penguatan prinsip keadilan prosedural diperlukan agar penyelesaian sengketa pertanahan tetap menjamin kepastian hukum sekaligus perlindungan hak individu dalam proses peradilan.

Kata kunci: Due Process of Law, In Absentia, Keadilan Prosedural, Peralihan Hak Atas Tanah, Sengketa Pertanahan.

Submitted	: 04 March 2026
Revised	: 06 March 2026
Acceptance	: 12 March 2026
Publish Online	: 13 March 2026

This is an open access article under the [CC BY-NC](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) license.

Copyright © 2026 by Author. Published by Universitas Syiah Kuala



Pendahuluan

Perkembangan rezim hukum pertanahan di berbagai yurisdiksi menunjukkan kecenderungan meningkatnya kompleksitas sengketa peralihan hak atas tanah, terutama

ketika proses peralihan tersebut berkaitan dengan konflik kepemilikan, klaim ganda, ataupun keberatan dari pihak yang merasa dirugikan oleh perubahan status hak. Dalam lanskap global, sistem hukum modern semakin menekankan integrasi antara kepastian hukum administratif dan perlindungan prosedural bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa hak milik, terutama melalui penerapan prinsip *due process of law* yang menuntut adanya jaminan partisipasi, pemberitahuan yang layak, dan kesempatan pembelaan yang adil dalam setiap proses adjudikasi. Dalam hukum pertanahan Indonesia, sertifikat hak milik atas tanah diposisikan sebagai bukti hak yang kuat dan memiliki nilai pembuktian yang tinggi dalam sistem pendaftaran tanah nasional ([Murni & Sulaiman, 2022](#)), sehingga setiap sengketa mengenai peralihannya menuntut mekanisme penyelesaian yang tidak hanya menjamin kepastian hukum tetapi juga keadilan prosedural bagi para pihak yang bersengketa.

Dinamika tersebut semakin kompleks ketika praktik penyelesaian sengketa membuka kemungkinan pemeriksaan perkara tanpa kehadiran salah satu pihak, baik karena ketidakhadiran sukarela maupun kondisi prosedural tertentu yang memungkinkan pengadilan melanjutkan proses secara *in absentia*. Ketegangan antara kebutuhan efisiensi prosedural dan perlindungan hak-hak pihak yang tidak hadir menciptakan persoalan konseptual yang signifikan dalam kerangka perlindungan hukum terhadap hak atas tanah sebagai salah satu hak keperdataan yang paling fundamental dalam sistem hukum modern. Kajian-kajian terdahulu telah menyoroti berbagai aspek normatif dan empiris yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan penyelesaian sengketa yang menyertainya, meskipun fokus analisisnya masih tersebar dalam berbagai pendekatan yang belum sepenuhnya terintegrasi.

Beberapa penelitian menekankan pentingnya perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam peralihan hak yang dilakukan secara melawan hukum, khususnya dalam konteks perlindungan bagi korban yang kehilangan hak atas tanah akibat manipulasi prosedural atau transaksi yang tidak sah ([Al Farabi & Lyanthi, 2025](#)). Penelitian lain mengkaji dasar-dasar yuridis peralihan hak atas tanah melalui putusan pengadilan dan menunjukkan bahwa legitimasi peralihan tersebut sangat bergantung pada validitas proses adjudikasi yang melatarbelakanginya ([Putra, 2026](#)). Dalam ranah praktik administratif, tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah juga menjadi sorotan penting, terutama ketika peralihan hak dilakukan tanpa kehadiran pemegang hak atau pihak yang seharusnya memberikan persetujuan dalam proses transaksi ([Gultom, 2020](#)). Literatur mengenai hukum pertanahan juga menekankan bahwa proses peralihan hak tidak dapat dilepaskan dari kerangka normatif yang mengatur keabsahan dokumen, mekanisme pendaftaran, serta legitimasi hubungan hukum antara para pihak yang terlibat ([Hidayah et al., 2025](#)).

Sementara itu, kajian mengenai sengketa waris dan transaksi jual beli tanah menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik sering kali bergantung pada kualitas proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh lembaga peradilan ([Rahman & Winanti, 2025](#)). Walaupun literatur tersebut memberikan kontribusi penting dalam memahami dinamika peralihan hak atas tanah, sejumlah keterbatasan konseptual masih terlihat dalam cara penelitian-penelitian tersebut memposisikan hubungan antara keabsahan prosedural dan legitimasi hasil putusan pengadilan. Sebagian besar penelitian cenderung memusatkan perhatian pada aspek materiil dari peralihan hak, seperti validitas transaksi atau legalitas dokumen, sementara dimensi prosedural yang berkaitan dengan partisipasi para pihak dalam proses adjudikasi sering kali diperlakukan sebagai aspek sekunder yang tidak dianalisis secara

mendalam. Padahal, kesadaran masyarakat mengenai pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah dan legitimasi hukum dari proses peralihannya merupakan faktor yang sangat menentukan dalam mencegah terjadinya konflik kepemilikan di kemudian hari ([Arifin et al., 2023](#)).

Kompleksitas ini semakin terlihat dalam berbagai praktik penyelesaian sengketa yang menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian atau pelanggaran kewajiban kontraktual sering kali menjadi pemicu utama terjadinya sengketa peralihan hak atas tanah yang kemudian diselesaikan melalui mekanisme peradilan ([Hamdani & Mahfud, 2023](#)). Ketika proses adjudikasi berlangsung tanpa kehadiran salah satu pihak, pertanyaan mendasar mengenai legitimasi prosedural dari putusan yang dihasilkan menjadi semakin relevan untuk dikaji secara kritis dalam perspektif hukum acara perdata. Perdebatan mengenai legitimasi prosedural tersebut semakin menguat dalam diskursus hukum kontemporer yang menempatkan prinsip *due process of law* sebagai fondasi normatif dalam setiap proses penegakan hukum. Kajian mengenai penerapan prinsip tersebut menunjukkan bahwa jaminan prosedural tidak hanya berkaitan dengan kepatuhan terhadap formalitas hukum, tetapi juga dengan perlindungan substantif terhadap hak-hak individu yang berpotensi dirugikan oleh keputusan negara ([Urrutab, 2023](#)).

Dalam sengketa pertanahan, implementasi prinsip *due process* menjadi sangat penting karena putusan pengadilan dapat berimplikasi langsung terhadap status kepemilikan tanah yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan politik yang tinggi. Analisis terhadap praktik pembatalan sertifikat tanah di tingkat peradilan menunjukkan bahwa legitimasi putusan sangat bergantung pada sejauh mana prosedur peradilan menjamin keterlibatan para pihak secara adil dan transparan (Tjandrawinata, 2025). Tantangan tersebut semakin kompleks ketika sistem hukum juga harus menghadapi persoalan struktural seperti penyimpangan administratif atau praktik korupsi dalam sektor pertanahan yang dapat merusak integritas sistem pendaftaran tanah secara keseluruhan ([Kukuh et al., 2023](#)). Situasi ini memperlihatkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa yang tidak memberikan ruang partisipasi yang memadai bagi para pihak berpotensi memperkuat ketidakpastian hukum sekaligus mereduksi legitimasi institusi peradilan.

Kondisi tersebut menimbulkan kebutuhan mendesak untuk melakukan refleksi normatif terhadap praktik penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah yang melibatkan mekanisme pemeriksaan perkara tanpa kehadiran salah satu pihak. Fenomena ini menghadirkan paradoks dalam sistem peradilan, karena di satu sisi pengadilan dituntut untuk menjaga efisiensi proses adjudikasi dan mencegah terhambatnya penyelesaian perkara akibat ketidakhadiran pihak tertentu, sementara di sisi lain sistem hukum modern menempatkan partisipasi para pihak sebagai elemen fundamental dari keadilan prosedural. Ketegangan antara dua kepentingan tersebut jarang dianalisis secara sistematis dalam kajian hukum pertanahan, terutama dalam konteks hubungan antara mekanisme *in absentia*, prinsip *due process of law*, dan konsep procedural justice dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah. Kekosongan analitis ini memperlihatkan bahwa literatur yang ada belum sepenuhnya menjelaskan bagaimana legitimasi putusan pengadilan dapat dipertahankan ketika proses adjudikasi berlangsung tanpa kehadiran salah satu pihak yang secara substantif memiliki kepentingan langsung terhadap objek sengketa.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara normatif paradoks kehadiran para pihak dalam sengketa peralihan hak atas tanah dengan menelaah mekanisme

perkara in absentia dalam perspektif *due process of law* dan *procedural justice*. Kajian ini memposisikan dirinya dalam persimpangan antara hukum pertanahan dan teori keadilan prosedural dengan menempatkan partisipasi para pihak sebagai elemen kunci dalam menilai legitimasi proses adjudikasi. Pendekatan analisis yang digunakan berupaya merekonstruksi hubungan antara keabsahan prosedural dan keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah. Kontribusi teoretis penelitian ini terletak pada pengembangan kerangka analitis yang menjelaskan ketegangan antara efisiensi prosedural dan perlindungan hak-hak pihak yang bersengketa dalam perkara in absentia. Pada saat yang sama, penelitian ini juga menawarkan kontribusi metodologis melalui pendekatan normatif-kritis yang mengintegrasikan analisis doktrinal dengan perspektif teori keadilan prosedural dalam studi hukum pertanahan.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang mengatur mekanisme penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah, khususnya yang berkaitan dengan praktik pemeriksaan perkara in absentia dalam sistem peradilan perdata. Pendekatan normatif dipilih karena penelitian ini menitikberatkan pada penelaahan terhadap prinsip-prinsip hukum, asas *due process of law*, serta konsep *procedural justice* yang menjadi dasar legitimasi proses adjudikasi dalam sengketa pertanahan. Analisis dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang relevan serta doktrin-doktrin hukum yang berkembang dalam literatur akademik mengenai peralihan hak atas tanah dan perlindungan prosedural bagi para pihak yang bersengketa ([Tjandrawinata, 2025](#)).

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*). Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa peralihan hak atas tanah, sementara bahan hukum sekunder mencakup artikel jurnal, buku akademik, serta hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan tema perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa pertanahan. Analisis terhadap seluruh bahan hukum tersebut dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan teknik interpretasi hukum dan penalaran deduktif untuk mengkaji kesesuaian antara praktik pemeriksaan perkara tanpa kehadiran pihak dengan prinsip keadilan prosedural dalam sistem hukum pertanahan ([Hidayah et al., 2025](#)).

Hasil Penelitian

Konstruksi Normatif Mekanisme in Absentia dalam Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah

Konstruksi normatif mengenai penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah dalam sistem hukum Indonesia bertumpu pada relasi antara hukum acara perdata dan hukum pertanahan yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta HIR dan RBg sebagai landasan prosedural penyelesaian perkara perdata di pengadilan. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang

diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal tersebut memerintahkan negara untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum kepemilikan, sedangkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 berbunyi:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan yuridis suatu bidang tanah. Kekuatan pembuktian tersebut menempatkan proses peralihan hak sebagai proses hukum yang memerlukan legitimasi prosedural yang ketat agar tidak menimbulkan konflik kepemilikan di kemudian hari. Literatur hukum pertanahan menunjukkan bahwa kepastian hukum atas sertifikat tanah tidak hanya ditentukan oleh validitas administratif pendaftarannya, tetapi juga oleh integritas proses hukum yang melatarbelakangi terbitnya hak tersebut ([Sumiati et al., 2021](#)). Perspektif ini memperlihatkan bahwa setiap sengketa yang berujung pada perubahan status hak melalui putusan pengadilan memerlukan jaminan prosedural yang sejalan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam sistem agraria nasional.

Mekanisme pemeriksaan perkara tanpa kehadiran salah satu pihak dalam hukum acara perdata Indonesia memperoleh dasar normatif dari Pasal 125 HIR dan Pasal 149 RBg ayat (1), Pasal 125 HIR menjelaskan bahwa:

“Jika tergugat tidak datang pada hari perkara itu diperiksa, atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil dengan patut, maka gugatan itu diterima dengan tidak hadir (verstek), kecuali kalau nyata kepada pengadilan negeri bahwa pendakwaan itu melawan hak atau tidak beralasan.”

Sedangkan Pasal 149 RBg berbunyi:

“Bila pada hari yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (verstek) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan.”

Pasal 125 HIR dan Pasal 149 RBg ayat (1) memberikan kewenangan kepada hakim untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ketika tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut. Ketentuan ini sering digunakan dalam sengketa pertanahan ketika pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek sengketa tidak menghadiri persidangan atau sulit ditemukan alamatnya, sehingga pengadilan tetap melanjutkan proses pemeriksaan demi menjamin efisiensi peradilan. Karakter hak atas tanah sebagai hak kebendaan yang memiliki dimensi sosial dan ekonomi tinggi menuntut penerapan standar perlindungan hukum yang lebih ketat dibandingkan sengketa perdata biasa. Studi mengenai kekuatan hukum sertifikat tanah menunjukkan bahwa konflik kepemilikan sering muncul ketika proses adjudikasi tidak memberikan kesempatan partisipasi yang memadai kepada pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek sengketa ([Saifuddin & Qamariyanti, 2022](#)). Ketegangan antara efisiensi prosedural dan perlindungan hak prosedural inilah yang kemudian melahirkan perdebatan mengenai legitimasi perkara in absentia dalam sengketa peralihan hak atas tanah.

Kerangka normatif mengenai peralihan hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang

menyatakan bahwa:

- (1) *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 pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (2) *Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.*

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 telah mensyaratkan bahwa peralihan hak karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta tersebut berfungsi sebagai dasar administratif bagi pendaftaran perubahan hak dalam sistem registrasi pertanahan nasional. Validitas akta jual beli menjadi aspek fundamental karena dokumen tersebut merupakan instrumen hukum yang menjembatani transaksi privat dengan legitimasi publik melalui pendaftaran tanah. Kajian doktrinal mengenai legalitas akta jual beli menunjukkan bahwa keberlakuan akta tersebut bergantung pada terpenuhinya syarat formal dan material yang diatur dalam hukum pertanahan dan hukum perdata ([Aroffa & Handayani, 2025](#)). Dalam sengketa yang diputus tanpa kehadiran salah satu pihak, validitas dokumen yang menjadi dasar peralihan hak sering kali menjadi titik krusial yang menentukan legitimasi putusan pengadilan.

Analisis sistematis terhadap norma hukum pertanahan menunjukkan bahwa mekanisme pendaftaran tanah mengintegrasikan berbagai tahapan administratif yang bertujuan memastikan keabsahan status kepemilikan. Tahapan tersebut meliputi proses pengumpulan data fisik dan data yuridis, pengumuman kepada publik, serta verifikasi dokumen sebelum penerbitan sertifikat oleh kantor pertanahan. Literatur hukum agraria menegaskan bahwa proses registrasi pertama kali memiliki peran penting dalam membangun kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, karena data yang tercatat dalam sistem pendaftaran akan menjadi dasar legitimasi hukum bagi pemegang hak di masa depan ([Andriyani et al., 2025](#)). Keterkaitan antara proses administratif dan penyelesaian sengketa yudisial memperlihatkan bahwa putusan pengadilan sering berfungsi sebagai instrumen koreksi terhadap kesalahan administratif dalam sistem registrasi tanah. Ketika putusan tersebut dijatuhkan dalam perkara in absentia, muncul pertanyaan mengenai apakah proses koreksi tersebut tetap memenuhi prinsip keadilan prosedural yang diakui dalam sistem hukum modern.

Konsep hak milik dalam hukum pertanahan Indonesia memiliki dimensi historis dan sosiologis yang berakar pada sistem hukum adat, yang kemudian diintegrasikan dalam struktur hukum agraria nasional melalui UUPA. Hak milik atas tanah dalam perspektif hukum adat dipandang sebagai relasi sosial antara manusia, tanah, dan komunitas yang memberikan legitimasi moral terhadap penguasaan dan pemanfaatan tanah. Kajian mengenai teori hak milik dalam hukum adat Melayu menunjukkan bahwa legitimasi kepemilikan tidak hanya ditentukan oleh dokumen formal, tetapi juga oleh pengakuan sosial dan penguasaan fisik atas tanah ([Rafiqi et al., 2021](#)). Pendekatan ini memperlihatkan bahwa sengketa pertanahan sering melibatkan dimensi sosial yang kompleks, terutama ketika proses adjudikasi tidak melibatkan seluruh pihak yang

memiliki hubungan dengan objek sengketa. Mekanisme *in absentia* dalam konteks ini dapat berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan antara legitimasi formal putusan pengadilan dan legitimasi sosial atas penguasaan tanah.

Perkembangan digitalisasi sistem pertanahan di Indonesia melalui penerapan sertifikat elektronik juga mempengaruhi dinamika pembuktian dalam sengketa peralihan hak atas tanah. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 memperkenalkan sistem sertifikat tanah elektronik yang bertujuan meningkatkan efisiensi administrasi serta memperkuat keamanan data pertanahan. Inovasi regulasi ini menghadirkan transformasi dalam sistem pembuktian hak karena data pertanahan tidak lagi bergantung sepenuhnya pada dokumen fisik. Kajian yuridis mengenai kekuatan hukum sertifikat elektronik menunjukkan bahwa sistem digital memberikan jaminan autentikasi yang lebih kuat dibandingkan dokumen konvensional, selama integritas sistem informasi dapat dijaga dengan baik ([Shella & Ramasari, 2022](#)). Dalam perkara *in absentia*, penggunaan dokumen digital sebagai alat bukti juga menimbulkan pertanyaan baru mengenai transparansi proses pembuktian dan akses para pihak terhadap informasi hukum yang relevan.

Dimensi prosedural dalam sengketa peralihan hak atas tanah juga berkaitan erat dengan tanggung jawab profesi pejabat publik yang terlibat dalam proses pembentukan dokumen hukum, termasuk notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan mengenai tanggung jawab pejabat pembuat akta tersebut dapat ditelusuri dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris serta berbagai peraturan teknis yang mengatur praktik pembuatan akta otentik. Analisis terhadap praktik pertanahan menunjukkan bahwa sengketa sering muncul akibat kelalaian atau kesalahan prosedural dalam pembuatan akta peralihan hak, terutama ketika pihak yang berkepentingan tidak hadir atau tidak memberikan persetujuan secara sah. Penelitian mengenai tanggung jawab PPAT menunjukkan bahwa pengabaian terhadap prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Dalam perkara *in absentia* aspek tanggung jawab profesional ini menjadi penting karena putusan pengadilan sering kali bergantung pada validitas dokumen yang dihasilkan oleh pejabat tersebut ([Pranata et al., 2025](#)).

Dimensi perlindungan hukum terhadap pihak yang tidak hadir dalam proses peradilan juga berkaitan dengan konsep *procedural justice* yang berkembang dalam teori hukum modern. Konsep ini menekankan bahwa legitimasi suatu putusan hukum tidak hanya ditentukan oleh kebenaran materiil yang dihasilkan, tetapi juga oleh keadilan proses yang ditempuh untuk mencapai putusan tersebut. Analisis perbandingan sistem hukum menunjukkan bahwa tradisi hukum kontinental maupun Anglo-Saxon sama-sama menempatkan prinsip *due process* sebagai fondasi legitimasi proses peradilan, meskipun mekanisme implementasinya berbeda dalam praktik prosedural masing-masing sistem hukum ([Agam, 2025](#)). Perkara *in absentia* menimbulkan perdebatan karena berpotensi mengurangi kesempatan partisipasi pihak yang memiliki kepentingan langsung terhadap objek sengketa. Perspektif teoritis tersebut menuntut evaluasi kritis terhadap praktik peradilan yang mengutamakan efisiensi prosedural namun berisiko mengabaikan prinsip keadilan prosedural.

Fenomena sengketa pertanahan di Indonesia juga sering berkaitan dengan praktik jual beli tanah di bawah tangan yang tidak memenuhi persyaratan formal sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Praktik tersebut menimbulkan kerentanan hukum karena tidak tercatat secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah sehingga sulit

dibuktikan ketika terjadi sengketa kepemilikan. Kajian mengenai transaksi tanah di bawah tangan menunjukkan bahwa kondisi ini sering menjadi pemicu konflik kepemilikan yang kemudian diselesaikan melalui mekanisme peradilan ([Wahjuningati, 2024](#)). Dalam beberapa kasus sengketa tersebut diputus melalui proses pemeriksaan tanpa kehadiran salah satu pihak karena pihak yang terlibat tidak dapat ditemukan atau tidak bersedia menghadiri persidangan. Situasi ini memperlihatkan bagaimana praktik sosial dalam transaksi pertanahan dapat berinteraksi dengan mekanisme hukum acara perdata yang memungkinkan pemeriksaan perkara in absentia.

Konstruksi normatif mengenai perkara in absentia dalam sengketa peralihan hak atas tanah menunjukkan adanya ketegangan struktural antara kebutuhan efisiensi prosedural dalam sistem peradilan dan tuntutan perlindungan hak prosedural bagi para pihak yang bersengketa. Ketegangan tersebut semakin kompleks ketika sengketa menyangkut hak kebendaan yang memiliki implikasi ekonomi dan sosial yang signifikan bagi masyarakat. Analisis terhadap kerangka hukum agraria dan hukum acara perdata memperlihatkan bahwa mekanisme in absentia belum sepenuhnya dirancang untuk menghadapi kompleksitas sengketa pertanahan yang melibatkan berbagai dimensi administratif, sosial, dan ekonomi. Kondisi ini menimbulkan kebutuhan untuk menafsirkan kembali norma-norma prosedural dalam hukum acara perdata melalui pendekatan yang lebih sensitif terhadap karakteristik khusus sengketa pertanahan. Perspektif tersebut membuka ruang bagi pengembangan kerangka teoretis yang mengintegrasikan prinsip kepastian hukum dalam hukum agraria dengan konsep keadilan prosedural dalam teori hukum modern.

Paradoks Kehadiran Para Pihak dan Prinsip *Due Process of Law* dalam Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah

Paradoks kehadiran para pihak dalam sengketa peralihan hak atas tanah muncul dari ketegangan antara kebutuhan penyelesaian perkara secara efektif oleh pengadilan dan kewajiban negara untuk menjamin hak prosedural para pihak yang berkepentingan terhadap objek sengketa. Sistem hukum Indonesia memberikan ruang bagi hakim untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ketika tergugat tidak hadir setelah dipanggil secara patut sebagaimana diatur dalam Pasal 125 HIR dan Pasal 149 RBg. Norma tersebut secara historis dirancang untuk mencegah terhambatnya proses peradilan akibat tindakan pihak yang dengan sengaja menghindari proses persidangan. Karakter hak atas tanah sebagai hak kebendaan yang memiliki implikasi ekonomi dan sosial yang luas menjadikan penerapan mekanisme tersebut tidak dapat dilepaskan dari prinsip perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang sah. Kajian mengenai perlindungan hukum pemegang sertifikat menunjukkan bahwa konflik kepemilikan tanah sering muncul ketika proses peradilan tidak memberikan kesempatan pembelaan yang memadai kepada pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek sengketa ([Rasyid & Winanti, 2023](#)).

Konsep *due process of law* dalam sistem hukum modern menuntut adanya keseimbangan antara kewenangan negara dalam menjalankan proses adjudikasi dan hak individu untuk memperoleh perlakuan prosedural yang adil. Prinsip tersebut mengharuskan setiap pihak yang terlibat dalam suatu sengketa memperoleh pemberitahuan yang layak, kesempatan untuk menyampaikan argumen hukum, serta akses terhadap proses pembuktian yang transparan. Analisis komparatif menunjukkan bahwa baik tradisi hukum kontinental maupun Anglo-Saxon menempatkan kehadiran para pihak sebagai elemen fundamental dalam memastikan legitimasi putusan

pengadilan ([Agam, 2025](#)). Ketika suatu perkara diputus tanpa kehadiran salah satu pihak, legitimasi prosedural putusan tersebut bergantung pada sejauh mana pengadilan memastikan bahwa hak partisipasi telah diberikan secara memadai. Dimensi tersebut menjadi semakin penting dalam sengketa pertanahan karena putusan pengadilan dapat secara langsung mengubah status kepemilikan suatu bidang tanah.

Penerapan prinsip *due process of law* dalam hukum administrasi dan profesi hukum juga menegaskan bahwa setiap tindakan negara yang berdampak terhadap hak seseorang harus didasarkan pada prosedur yang transparan dan adil. Studi mengenai prosedur pemberhentian sementara notaris menunjukkan bahwa mekanisme pengawasan terhadap pejabat publik harus memberikan kesempatan pembelaan yang memadai kepada pihak yang diperiksa sebelum keputusan administratif dijatuhkan ([Dento, 2025](#)). Analogi normatif ini relevan dalam sengketa peralihan hak atas tanah karena proses adjudikasi juga menghasilkan keputusan yang dapat mengubah status hukum seseorang terhadap suatu objek. Ketika putusan pengadilan dijatuhkan tanpa kehadiran pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek sengketa, maka timbul pertanyaan mengenai apakah proses tersebut telah memenuhi standar keadilan prosedural yang diakui dalam sistem hukum modern. Konteks ini memperlihatkan bahwa prinsip *due process* tidak hanya berkaitan dengan hukum pidana atau administrasi, tetapi juga memiliki relevansi kuat dalam hukum perdata dan hukum pertanahan.

Analisis terhadap norma hukum pertanahan menunjukkan bahwa sengketa kepemilikan tanah sering berkaitan dengan konflik antara dokumen kepemilikan yang berbeda atau klaim hak yang bersumber dari hubungan hukum yang kompleks. Konflik tersebut dapat melibatkan sertifikat ganda, transaksi jual beli yang tidak tercatat secara resmi, maupun klaim waris yang belum diselesaikan secara administratif. Putusan Mahkamah Agung dalam berbagai perkara menunjukkan bahwa konflik kepemilikan sering diselesaikan melalui pembatalan salah satu sertifikat berdasarkan bukti kepemilikan yang dianggap lebih kuat. Legitimasi putusan sangat bergantung pada kualitas proses pembuktian yang dilakukan dalam persidangan. Apabila proses tersebut berlangsung tanpa kehadiran pihak yang memiliki klaim terhadap objek sengketa, maka risiko ketidakadilan prosedural menjadi semakin besar karena bukti yang diajukan tidak dapat diuji secara kontradiktif ([Rasyid & Winanti, 2023](#)).

Praktik transaksi tanah dalam masyarakat juga mempengaruhi dinamika sengketa peralihan hak yang kemudian diperiksa oleh pengadilan. Transaksi jual beli dilakukan secara informal tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga tidak tercatat dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Kondisi tersebut menciptakan kerentanan hukum karena pihak yang menguasai tanah secara faktual tidak selalu memiliki dokumen formal yang dapat digunakan sebagai alat bukti dalam persidangan. Penelitian mengenai praktik transaksi tanah di bawah tangan menunjukkan bahwa konflik kepemilikan sering muncul ketika salah satu pihak mencoba mendaftarkan haknya secara resmi setelah transaksi berlangsung ([Wahjuningati, 2024](#)). Apabila sengketa tersebut diperiksa dalam kondisi pihak yang menguasai tanah tidak hadir dalam persidangan, maka putusan pengadilan berpotensi tidak mencerminkan kondisi faktual yang sebenarnya terjadi di lapangan.

Dimensi keadilan prosedural dalam sengketa pertanahan juga berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang memperoleh tanah melalui transaksi yang sah. Pembeli yang beritikad baik sering kali berada dalam posisi rentan ketika sengketa kepemilikan muncul akibat konflik antara pemilik sebelumnya dengan pihak

lain yang memiliki klaim terhadap objek tanah. Penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam situasi penjual tidak hadir atau tidak dapat ditemukan menunjukkan bahwa ketidakhadiran salah satu pihak dalam proses hukum dapat mempengaruhi kejelasan status hak atas tanah yang diperoleh pembeli tersebut ([Sabila, 2025](#)). Dalam kondisi demikian, pengadilan dihadapkan pada dilema antara melindungi kepentingan pembeli yang beritikad baik dan memastikan bahwa pihak yang tidak hadir tetap memperoleh perlindungan prosedural yang memadai. Kompleksitas tersebut memperlihatkan bahwa mekanisme *in absentia* memiliki implikasi yang luas terhadap kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

Permasalahan kehadiran para pihak juga berkaitan dengan konsep penguasaan fisik atas tanah yang dalam praktik hukum sering digunakan sebagai indikator kepemilikan faktual. Sistem hukum pertanahan Indonesia mengakui pentingnya penguasaan fisik sebagai salah satu elemen dalam pembuktian hak, terutama ketika dokumen formal tidak tersedia atau masih dipersengketakan. Studi mengenai surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah menunjukkan bahwa dokumen tersebut sering digunakan sebagai alat bukti dalam proses pendaftaran tanah maupun dalam sengketa kepemilikan di pengadilan ([Zefanya & Lukman, 2022](#)). Apabila pihak yang menguasai tanah secara fisik tidak hadir dalam proses persidangan, maka potensi terjadinya ketidakseimbangan dalam proses pembuktian menjadi semakin besar. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa kehadiran para pihak memiliki fungsi penting dalam memastikan bahwa seluruh fakta yang relevan dapat dipertimbangkan secara adil oleh hakim.

Sengketa pertanahan juga sering berkaitan dengan konflik kepentingan dalam hubungan keluarga, terutama dalam pembagian warisan atau kepemilikan bersama atas suatu bidang tanah. Dalam situasi tertentu, salah satu ahli waris dapat berada di luar daerah atau tidak mengetahui adanya proses peradilan yang sedang berlangsung terkait dengan objek warisan tersebut. Analisis mengenai keadilan bagi ahli waris dalam kepemilikan tanah menunjukkan bahwa perlindungan terhadap hak waris memerlukan mekanisme prosedural yang mampu menjamin partisipasi seluruh pihak yang memiliki kepentingan hukum terhadap objek sengketa ([Heryanto & Armiwulan, 2025](#)). Apabila sengketa tersebut diputus tanpa kehadiran salah satu ahli waris, maka potensi ketidakadilan prosedural menjadi semakin signifikan karena keputusan pengadilan dapat mempengaruhi hak kepemilikan keluarga secara keseluruhan. Situasi ini menunjukkan bahwa mekanisme *in absentia* dalam sengketa pertanahan tidak hanya berkaitan dengan hubungan kontraktual antara dua pihak, tetapi juga dapat mempengaruhi struktur kepemilikan yang lebih luas.

Pendekatan interpretasi teleologis terhadap norma hukum acara perdata menunjukkan bahwa tujuan utama mekanisme *in absentia* adalah mencegah penyalahgunaan proses peradilan oleh pihak yang dengan sengaja menghindari persidangan. Namun tujuan tersebut harus dibaca secara sistematis bersama prinsip perlindungan hak prosedural yang dijamin dalam sistem hukum modern. Ketika sengketa yang diperiksa berkaitan dengan hak kebendaan yang memiliki nilai strategis bagi kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat, maka penerapan mekanisme tersebut harus dilakukan dengan tingkat kehati-hatian yang lebih tinggi. Literatur mengenai kepastian hukum dalam hukum pertanahan menunjukkan bahwa legitimasi putusan pengadilan sangat bergantung pada persepsi keadilan yang dirasakan oleh para pihak yang terlibat dalam sengketa ([Sumiati et al., 2021](#)). Apabila mekanisme *in absentia* digunakan tanpa mempertimbangkan dimensi keadilan prosedural, maka putusan yang

dihasilkan berpotensi menimbulkan konflik hukum baru di kemudian hari.

Paradoks kehadiran para pihak dalam sengketa peralihan hak atas tanah memperlihatkan adanya ketegangan antara efisiensi prosedural dan perlindungan hak individu dalam sistem peradilan perdata. Ketegangan tersebut tidak dapat diselesaikan hanya melalui penerapan norma hukum acara secara formal, tetapi memerlukan pendekatan interpretatif yang mempertimbangkan karakteristik khusus sengketa pertanahan sebagai sengketa hak kebendaan. Analisis terhadap prinsip *due process of law* menunjukkan bahwa keadilan prosedural tidak hanya berkaitan dengan pemanggilan para pihak secara formal, tetapi juga dengan jaminan bahwa setiap pihak memiliki kesempatan nyata untuk berpartisipasi dalam proses pembuktian. Perspektif tersebut menuntut adanya pengembangan doktrin hukum yang mampu menyeimbangkan kebutuhan efisiensi peradilan dengan perlindungan hak-hak pihak yang bersengketa. Kerangka analitis ini membuka ruang bagi reinterpretasi mekanisme *in absentia* dalam hukum acara perdata agar lebih responsif terhadap tuntutan keadilan dalam sengketa pertanahan.

Rekonstruksi Prinsip *Procedural Justice* dalam Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah melalui Mekanisme *In Absentia*

Diskursus mengenai procedural justice dalam sengketa peralihan hak atas tanah memerlukan analisis normatif yang menghubungkan prinsip keadilan prosedural dengan struktur hukum agraria nasional yang menempatkan kepastian hak sebagai fondasi legitimasi kepemilikan tanah. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa negara memiliki kewajiban menjamin kepastian hukum atas setiap hak yang tercatat dalam sistem registrasi. Sengketa peralihan hak sering muncul ketika proses adjudikasi tidak sepenuhnya mampu mengakomodasi partisipasi seluruh pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek tanah. Perspektif keadilan prosedural menempatkan kehadiran para pihak sebagai instrumen penting untuk memastikan bahwa setiap klaim kepemilikan diuji melalui mekanisme kontradiktor yang adil. Kajian mengenai kepastian hukum dalam sistem pertanahan menegaskan bahwa legitimasi sertifikat hak milik tidak hanya bergantung pada formalitas administrasi, tetapi juga pada integritas proses hukum yang melatarbelakangi penerbitannya ([Sumiati et al., 2021](#)).

Prinsip *procedural justice* pada dasarnya berakar pada gagasan bahwa legitimasi suatu keputusan hukum ditentukan oleh keadilan proses yang menghasilkan keputusan tersebut. Dalam perspektif hukum komparatif tradisi hukum kontinental dan *Anglo-Saxon* sama-sama menempatkan partisipasi para pihak sebagai elemen fundamental dalam proses adjudikasi yang adil. Analisis komparatif menunjukkan bahwa mekanisme *due process* berfungsi sebagai perangkat normatif yang menjamin bahwa negara tidak dapat mengambil keputusan yang berdampak terhadap hak seseorang tanpa melalui prosedur yang transparan dan partisipatif. Pendekatan ini memperlihatkan bahwa keberadaan mekanisme *in absentia* dalam hukum acara perdata harus dipahami sebagai pengecualian yang diterapkan secara terbatas. Kajian komparatif mengenai hubungan antara *due process* dan prinsip negara hukum menunjukkan bahwa legitimasi putusan pengadilan sangat bergantung pada kualitas proses partisipatif yang berlangsung selama persidangan ([Agam, 2025](#)).

Rekonstruksi konsep keadilan prosedural dalam sengketa pertanahan juga harus memperhatikan dimensi sosial dari hak atas tanah yang tidak sepenuhnya dapat dijelaskan melalui pendekatan formalistik dalam hukum positif. Dalam konteks masyarakat agraris, kepemilikan tanah sering kali memiliki nilai sosial, budaya, dan ekonomi yang melekat pada struktur komunitas lokal. Perspektif teori hak milik yang berkembang dalam hukum adat menunjukkan bahwa legitimasi kepemilikan tidak semata-mata didasarkan pada dokumen formal, tetapi juga pada pengakuan sosial dan penguasaan fisik yang berkelanjutan atas suatu bidang tanah ([Rafiqi et al., 2021](#)). Ketika sengketa kepemilikan diperiksa melalui mekanisme *in absentia*, dimensi sosial tersebut berpotensi terabaikan karena pihak yang tidak hadir kehilangan kesempatan untuk menjelaskan hubungan faktualnya dengan objek sengketa. Situasi ini memperlihatkan bahwa keadilan prosedural dalam sengketa pertanahan harus mempertimbangkan interaksi antara norma hukum positif dan realitas sosial yang melatarbelakangi kepemilikan tanah.

Proses pembuktian dalam sengketa peralihan hak atas tanah memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan dengan sengketa perdata lainnya karena melibatkan kombinasi antara dokumen administratif dan fakta penguasaan fisik di lapangan. Ketentuan mengenai penguasaan fisik sebagai salah satu indikator kepemilikan dapat ditemukan dalam praktik pendaftaran tanah yang mengakui keberadaan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah sebagai alat bukti awal. Dokumen tersebut sering digunakan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali maupun dalam proses pembuktian sengketa kepemilikan di pengadilan. Kajian yuridis menunjukkan bahwa penguasaan fisik yang berlangsung secara terus-menerus dapat menjadi indikator kuat mengenai keberadaan hubungan hukum antara seseorang dengan objek tanah ([Zefanya & Lukman, 2022](#)). Apabila proses adjudikasi berlangsung tanpa kehadiran pihak yang menguasai tanah secara faktual, maka potensi terjadinya ketidakseimbangan pembuktian menjadi semakin besar karena fakta empiris tersebut tidak dapat diuji secara langsung dalam persidangan.

Sengketa pertanahan dalam praktik peradilan juga sering berkaitan dengan konflik dokumen kepemilikan yang berbeda terhadap objek tanah yang sama. Konflik tersebut dapat muncul dalam bentuk sertifikat ganda atau keberadaan dokumen administratif lain yang memberikan klaim kepemilikan kepada lebih dari satu pihak. Konflik kepemilikan semacam ini sering diselesaikan melalui pembatalan salah satu dokumen berdasarkan bukti yang dianggap memiliki kekuatan hukum lebih tinggi. Analisis terhadap praktik peradilan menunjukkan bahwa proses pembuktian dalam perkara semacam ini sangat bergantung pada partisipasi aktif para pihak untuk menguji validitas dokumen yang diajukan dalam persidangan ([Rasyid & Winanti, 2023](#)). Apabila salah satu pihak tidak hadir dalam proses pembuktian tersebut, maka potensi terjadinya kesalahan dalam penilaian bukti menjadi semakin besar karena tidak adanya mekanisme pengujian kontradiktor yang memadai.

Transformasi sistem pertanahan melalui digitalisasi administrasi tanah juga mempengaruhi dinamika pembuktian dalam sengketa kepemilikan. Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, menjelaskan bahwa:

“Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara,

gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.”

Kemudian didukung dengan bunyi Pasal 1 angka 8, yang menyatakan:

”Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.”

Pasal tersebut memperkenalkan sistem pencatatan digital yang bertujuan meningkatkan transparansi dan keamanan data pertanahan. Inovasi regulasi ini memberikan peluang untuk memperkuat sistem pembuktian melalui integrasi data digital yang dapat diverifikasi secara elektronik. Analisis yuridis menunjukkan bahwa sertifikat tanah elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan dokumen fisik selama sistem informasi yang digunakan memiliki standar keamanan yang memadai ([Shella & Ramasari, 2022](#)). Dalam perkara *in absentia* keberadaan sistem digital tersebut dapat berfungsi sebagai instrumen tambahan untuk memastikan bahwa seluruh data kepemilikan dapat diakses oleh pengadilan secara objektif.

Prinsip keadilan prosedural juga berkaitan erat dengan tanggung jawab pejabat publik yang terlibat dalam proses pembentukan dokumen hukum pertanahan, khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah dan notaris. Kedua profesi tersebut memiliki peran strategis dalam memastikan bahwa setiap transaksi peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ketentuan mengenai pembuatan akta peralihan hak mengharuskan kehadiran para pihak yang melakukan transaksi sebagai syarat formal keabsahan akta. Kajian mengenai tanggung jawab pejabat pembuat akta menunjukkan bahwa kelalaian dalam memastikan kehadiran para pihak dapat menimbulkan sengketa kepemilikan yang kompleks di kemudian hari ([Pranata et al., 2025](#)). Situasi ini menunjukkan bahwa keadilan prosedural dalam sengketa pertanahan tidak hanya bergantung pada proses peradilan, tetapi juga pada integritas prosedur administratif yang mendahuluinya.

Dimensi perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam transaksi pertanahan juga menjadi aspek penting dalam rekonstruksi prinsip keadilan prosedural. Pembeli yang memperoleh tanah melalui transaksi yang sah sering kali menghadapi ketidakpastian hukum ketika sengketa kepemilikan muncul akibat klaim dari pihak lain yang tidak terlibat langsung dalam transaksi tersebut. Analisis mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam situasi penjual tidak hadir menunjukkan bahwa mekanisme *in absentia* dapat menciptakan ambiguitas dalam status kepemilikan tanah yang diperoleh pembeli tersebut ([Sabila, 2025](#)). Dalam situasi demikian, pengadilan harus menyeimbangkan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dengan kewajiban untuk memastikan bahwa pihak yang tidak hadir tetap memperoleh perlindungan prosedural yang memadai. Pendekatan ini menuntut penerapan prinsip kehati-hatian yang lebih tinggi dalam pemeriksaan sengketa peralihan hak atas tanah.

Persoalan keadilan prosedural juga berkaitan dengan praktik transaksi tanah di bawah tangan yang masih banyak ditemukan dalam kehidupan masyarakat. Transaksi semacam ini biasanya dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga tidak tercatat dalam sistem pendaftaran tanah resmi. Kondisi tersebut menciptakan kerentanan hukum karena bukti kepemilikan yang dimiliki para pihak sering kali tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam proses peradilan. Penelitian mengenai praktik jual beli tanah di bawah tangan menunjukkan bahwa konflik kepemilikan sering muncul ketika salah satu pihak mencoba mengubah status

transaksi informal tersebut menjadi kepemilikan yang terdaftar secara resmi ([Wahjuningati, 2024](#)). Apabila sengketa tersebut diperiksa melalui mekanisme *in absentia*, maka potensi ketidakadilan prosedural menjadi semakin besar karena pihak yang tidak hadir kehilangan kesempatan untuk menjelaskan fakta transaksi yang sebenarnya terjadi.

Rekonstruksi prinsip *procedural justice* dalam sengketa peralihan hak atas tanah menuntut pendekatan normatif yang mampu mengintegrasikan kepastian hukum, perlindungan hak individu, dan efektivitas sistem peradilan. Mekanisme *in absentia* tetap memiliki fungsi penting dalam mencegah penyalahgunaan proses peradilan oleh pihak yang dengan sengaja menghindari persidangan. Penerapannya dalam sengketa pertanahan memerlukan interpretasi yang lebih sensitif terhadap karakteristik khusus hak atas tanah sebagai hak kebendaan yang memiliki implikasi sosial dan ekonomi yang luas. Analisis terhadap berbagai norma hukum agraria dan hukum acara perdata menunjukkan bahwa legitimasi putusan pengadilan sangat bergantung pada kemampuan sistem hukum untuk menjamin partisipasi para pihak secara adil. Perspektif ini membuka ruang bagi pengembangan doktrin hukum yang menempatkan keadilan prosedural sebagai prinsip utama dalam penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah melalui mekanisme peradilan.

Kesimpulan

Analisis normatif terhadap mekanisme perkara *in absentia* dalam sengketa peralihan hak atas tanah menunjukkan adanya ketegangan konseptual antara kebutuhan efisiensi prosedural dalam sistem peradilan perdata dengan tuntutan perlindungan hak prosedural para pihak yang bersengketa. Ketentuan dalam hukum acara perdata yang memungkinkan pemeriksaan perkara tanpa kehadiran salah satu pihak pada dasarnya dimaksudkan untuk mencegah terhambatnya proses peradilan, namun penerapannya dalam sengketa pertanahan memunculkan implikasi yuridis yang lebih kompleks karena objek sengketa berkaitan dengan hak kebendaan yang memiliki dimensi sosial, ekonomi, dan administratif yang luas. Kerangka hukum agraria nasional menempatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah sebagai prinsip fundamental, sehingga setiap putusan yang berimplikasi pada perubahan status hak harus didasarkan pada proses adjudikasi yang menjamin keadilan prosedural. Ketika mekanisme *in absentia* diterapkan tanpa memastikan terpenuhinya hak partisipasi para pihak secara substansial, legitimasi putusan pengadilan berpotensi dipertanyakan karena proses pembuktian tidak berlangsung secara kontradiktur dan komprehensif. Keberadaan mekanisme *in absentia* dalam sengketa peralihan hak atas tanah perlu ditafsirkan secara lebih hati-hati melalui pendekatan *due process of law* dan *procedural justice* agar efisiensi peradilan tidak mengorbankan prinsip perlindungan hukum terhadap para pihak yang berkepentingan atas objek sengketa.

Saran

Penguatan prinsip keadilan prosedural dalam penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah memerlukan pembaruan pendekatan interpretatif terhadap penerapan mekanisme *in absentia* dalam hukum acara perdata. Pengadilan perlu menerapkan standar kehati-hatian yang lebih tinggi dengan memastikan bahwa pemanggilan para pihak dilakukan secara efektif dan memberikan kesempatan nyata bagi pihak yang berkepentingan untuk berpartisipasi dalam proses persidangan sebelum perkara diputus tanpa kehadirannya. Lembaga pembentuk kebijakan di bidang pertanahan dan peradilan

dapat mempertimbangkan penyusunan pedoman yudisial yang secara khusus mengatur pemeriksaan sengketa pertanahan dalam kondisi in absentia, termasuk mekanisme verifikasi dokumen kepemilikan, pengujian penguasaan fisik tanah, dan perlindungan bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Penguatan integrasi antara sistem pendaftaran tanah dan sistem peradilan juga perlu dikembangkan melalui pemanfaatan basis data pertanahan digital agar proses pembuktian dalam sengketa kepemilikan menjadi lebih transparan dan akurat. Langkah-langkah tersebut diharapkan dapat memperkuat legitimasi putusan pengadilan serta meningkatkan kepastian hukum dalam sistem peralihan hak atas tanah di Indonesia.

Daftar Pustaka

- Agam, A. I. A. (2025). Procedural Justice in Continental & Anglo-Saxon Systems: Philosophical Comparative of Due Process & Rechtsstaat Principles. *Ius Comparatum: Journal of Law Studies*, 1(2), 70-91. <https://doi.org/10.35586/icjls.v1i2.12007>
- Al Farabi, M. A., & Lyanthi, M. E. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Korban Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 3(2).
- Andriyani, S., Rahman, A., & Wahyuningsih, W. (2025). Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Untuk Pertama Kali (Initial Regristasion). *Prosiding PEPADU*, 7(1), 6-11.
- Arifin, Zaenal, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng. "Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023): 1-9. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jj.v1i1.6762>.
- Aroffa, M. R. M., & Handayani, S. W. (2025). Legalitas Akta Jual Beli (AJB) sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian dan Perlindungan Hukum. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), 6940-6949. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2327>
- Dento, A. (2025). Prosedur Pemberhentian Sementara Notaris dalam Perspektif Due Process of Law. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1803>
- Gultom, I. K. (2020). Tanggung Jawab Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Atas Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Kehadiran Pemegang Hak. *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 3(2). <https://doi.org/10.34012/jihap.v3i2.1291>
- Hamdani, D. D., & Mahfud, M. A. (2023). Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi pada Peralihan Hak Atas Tanah. *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 5(6), 3059-3068. <https://doi.org/10.47467/reslaj.v5i6.3365>
- Heryanto, F., & Armiwulan, H. (2025). Prinsip Keadilan Bagi Ahli Waris Yang Menjadi Pemegang Hak Atas Tanah Absentee. *UNES Law Review*, 8(1), 105-113. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v8i1.2454>
- Hidayah, A. N., Hidayat, A. G., & Nadiaa, T. (2025). Peralihan hak atas tanah. *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, 3(1), 295-305. <https://doi.org/10.53935/jim.v3.i1.53>
- Kukuh, Sudarmanto, Arifin Zaenal, and Tatara Tirsia. "Tindak Pidana Korupsi Bidang Pertanahan Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)." *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 310-19. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6400>.
- Murni, Christiana Sri, and Sumirahayu Sulaiman. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183-98. <https://doi.org/doi.org/10.5281/zenodo.6610224>.
- Pranata, A., Surahman, S., Elviandri, E., & Alhadi, M. N. (2025). Problematika Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Provinsi Kalimantan Timur. *Jurnal Tana Mana*, 6(2), 258-276. <https://doi.org/10.33648/jtm.v6i2.1177>
- Putra, D. (2026). *Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan*

- (*Studi Putusan Pengadilan Nomor: 195/Pdt. G/2023/PN. Pbr*) (Doctoral dissertation, Universitas Jambi).
- Rafiqi, Rafiqi, Arie Kartika, and Marsella Marsella. "Teori Hak Milik Ditinjau Dari Hak Atas Tanah Adat Melayu." *Jurnal Mercatoria* 14, no. 2 (2021): 16–21. <https://doi.org/10.31289/mercatoria.v14i2.5852>.
- Rahman, R. A., & Winanti, A. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara. *Jurnal Usm Law Review*, 8(1), 47-64. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i1.9473>
- Rasyid, Muhammad Ridwan, and Atik Winanti. "Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022)." *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan* 17, no. 4 (2023): 2271. <https://doi.org/10.35931/aq.v17i4.2366>.
- Sabila, B. A. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Terhadap Penjual yang Berstatus in Absentia: Hak Milik Atas Tanah. *QISTIE*, 18(1), 99-110. <https://doi.org/10.31942/jqi.v18i1.12806>
- Saifuddin, Sendy Salsabila, and Yulia Qamariyanti. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah Pada Objek Tanah Yang Sama." *Notary Law Journal* 1, no. 1 (2022): 31–48. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.2>.
- Shella Aniscasary Shella, and Risti Dwi Ramasari. "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021." *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 2022. <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>.
- Sumiati, Helena, Andriansah, and Bagio Kadaryanto. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (2021): 135–45. <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.
- Tjandrawinata, R. R. (2025). Implementasi Prinsip Due Process dalam Prosedur Pembatalan Sertifikat Tanah oleh Mahkamah Agung. *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*. 14-24.
- Urrutab, M. R. (2023). *Non-conviction Based Asset Forfeiture dalam Perspektif Due Process of Law* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Wahjuningati, E. (2024). Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya. *JUDIACIARY Hukum & Keadilan*, 13(1), 55-69.
- Zefanya, Audry, and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman. "Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 441. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>.