



Pembatalan Akta Jual Beli (Ajb) Ppats Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sah

Cinta Natasya Rivani Noer¹, Depri Liber Sonata², Dita Febrianto³, Sepriyadi Adhan S⁴, Selvia Oktaviana⁵

Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Indonesia¹⁻⁵

Email Korespondensi: cintantsy@gmail.com¹, depriliber@unila.ac.id², dita_feb@yahoo.com³, sepriyadi.adhan@fh.unila.ac.id⁴, selviaoktaviana@fh.unila.ac.id⁵

Article received: 01 November 2025, Review process: 11 November 2025

Article Accepted: 25 Desember 2025, Article published: 07 Januari 2026

ABSTRACT

Legal protection for the rightful owner in land disputes is a vital instrument to ensure certainty of rights amidst the complexities of unlawful land possession. This research examines in depth the Decision of the Tanjung Karang District Court Number 161/Pdt.G/2023/PN Tjk, which presents a conflict of validity between the Certificate of Ownership (SHM) and a substantively defective Deed of Sale and Purchase (AJB). The legal issue was triggered by the Defendant's possession of the disputed land based on Deed of Sale and Purchase Number 54/X/C/TKP/2001, which was contested against the legality of Ownership Certificate Number 2305 under the name of Ningsih. This study applies a normative legal method using statutory and case approaches to dissect the judge's considerations in validating the evidence. Based on the data analysis, it was found that the AJB used as the basis for the Defendant's claim had no legal force because it was signed by a party who was not the rightful owner of the land, a fact that fundamentally violates the requirements for a valid agreement and transfer of rights. The Panel of Judges in their decision affirmed that legal protection for the rightful owner is realized through the recognition of the perfect evidentiary strength of the Ownership Certificate as an authentic state document. The judge also construed the Defendant's land possession as an Unlawful Act (onrechtmatige daad) as regulated in Article 1365 of the Indonesian Civil Code, as it violated the subjective rights of the certificate holder and caused material loss. The implication of this decision reinforces the jurisprudence that a procedurally defective transfer deed cannot override a certificate of ownership, thereby providing substantive legal certainty for good faith rights holders.

Keywords: Legal Protection, Rightful Owner, Land Dispute, Certificate of Ownership, Unlawful Act.

ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap pemilik sah dalam sengketa tanah merupakan instrumen vital untuk menjamin kepastian hak di tengah kompleksitas permasalahan penguasaan lahan tanpa hak. Penelitian ini menelaah secara mendalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk yang mempertemukan konflik validitas antara Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Akta Jual Beli (AJB) yang cacat substansi. Permasalahan hukum dipicu oleh tindakan Tergugat yang menguasai tanah sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 54/X/C/TKP/2001, yang kemudian dipertentangkan dengan legalitas Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 atas nama Ningsih. Penelitian ini menerapkan metode

hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus untuk membedah pertimbangan hakim dalam memvalidasi alat bukti. Berdasarkan analisis data, ditemukan bahwa AJB yang menjadi dasar klaim Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum karena ditandatangani oleh pihak yang bukan pemilik sah tanah tersebut, sebuah fakta yang secara fundamental mencederai syarat sahnya perjanjian dan peralihan hak. Majelis Hakim dalam putusannya menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi pemilik sah direalisasikan melalui pengakuan terhadap kekuatan pembuktian sempurna Sertifikat Hak Milik sebagai akta otentik negara. Hakim juga mengonstruksikan tindakan penguasaan tanah oleh Tergugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena telah melanggar hak subjektif pemilik sertifikat dan menimbulkan kerugian materiil. Implikasi putusan ini mempertegas yurisprudensi bahwa akta peralihan hak yang cacat prosedur tidak dapat mengalahkan sertifikat hak milik, sehingga memberikan kepastian hukum substantif bagi pemegang hak yang beritikad baik.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Pemilik Sah, Sengketa Tanah, Sertifikat Hak Milik, Perbuatan Melawan Hukum.*

PENDAHULUAN

Dalam dinamika hukum perdata di Indonesia, konsep Perbuatan Melawan Hukum (PMH) memegang peranan krusial sebagai instrumen perlindungan hak-hak subjek hukum. PMH dipahami sebagai suatu perbuatan yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak lain, di mana kerugian tersebut muncul bukan dari lingkup perjanjian atau wanprestasi. Secara historis, pemaknaan terhadap PMH telah mengalami evolusi yang signifikan, khususnya sebelum dan sesudah tahun 1919. Pada awalnya, PMH ditafsirkan secara sempit hanya sebagai perbuatan yang melanggar ketentuan undang-undang tertulis. Namun, perkembangan hukum modern, yang dipicu oleh putusan *Arrest Cohen-Lindenbaum* (H.R. 31 Januari 1919), telah memperluas spektrum makna PMH. Kini, PMH tidak hanya terbatas pada pelanggaran undang-undang, melainkan juga mencakup perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, melanggar kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki dalam pergaulan masyarakat (Sari, 2020).

Pemahaman komprehensif mengenai PMH ini sejalan dengan pandangan doktrinal yang menyatakan bahwa PMH adalah sekumpulan prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol perilaku berbahaya, memberikan pertanggungjawaban atas kerugian akibat interaksi sosial, serta menyediakan mekanisme ganti rugi bagi korban melalui gugatan yang tepat (Dameria, Busro, & Hendrawati, 2017). Lebih lanjut, Munir Fuady mendefinisikan PMH sebagai kumpulan prinsip hukum yang mengatur perilaku bahaya untuk memberikan tanggung jawab atas kerugian yang terbit dari interaksi sosial dan menyediakan ganti rugi terhadap korban (Fuady, 2002). Dasar normatif dari konsep ini tertuang dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menegaskan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Dari ketentuan pasal

ini, konstruksi PMH harus memenuhi unsur-unsur kumulatif: adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan dan kerugian, serta adanya kerugian yang nyata.

Relevansi doktrin PMH menjadi sangat tinggi ketika ditarik ke dalam konteks sengketa pertanahan. Tanah dan bangunan, sebagai objek sengketa, memiliki kedudukan yang sangat fundamental dalam kehidupan manusia. Semakin padat populasi dan semakin majunya peradaban masyarakat, urgensi terhadap kepastian hukum atas hak tanah menjadi tak terelakkan. Dalam konteks penguasaan tanah atau bangunan, diperlukan adanya kepastian hukum mengenai siapa pemilik sah dari objek tersebut. Pembuktian di muka pengadilan mutlak memerlukan adanya alas hak yang sah sebagai acuan pasti, mengingat sengketa seringkali timbul akibat tumpang tindih klaim kepemilikan atau penguasaan fisik tanpa alas hak yang valid (Halawa, 2019). Sengketa tanah itu sendiri seringkali dipicu oleh berbagai faktor, mulai dari wanprestasi, PMH, hingga ketidakpuasan salah satu pihak atas kerugian yang diderita, yang penyelesaiannya dapat ditempuh baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.

Dalam perspektif yuridis, tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi, di mana hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas sebagian tertentu dari permukaan bumi yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya menjadi landasan kepastian hukum yang memungkinkan para pihak mengetahui wewenang dan kewajiban mereka atas tanah. Hak atas tanah memberikan serangkaian wewenang, kewajiban, atau larangan bagi pemegangnya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimilikinya (Harsono, 2003). Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, pendaftaran tanah menjadi instrumen vital, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Melalui pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat menjadi bukti kepemilikan yang kuat, yang menginformasikan siapa pemilik hak, kapan hak beralih, dan siapa pemegang hak yang baru.

Namun, realitas hukum menunjukkan bahwa kepemilikan sertifikat tanah tidak serta-merta membebaskan pemilik sah dari gangguan hukum. Masalah hukum terkait penempatan lahan tanpa hak yang sah atau penyerobotan lahan masih sering terjadi seiring dengan pesatnya urbanisasi dan peningkatan permintaan ruang hunian. Hal ini menciptakan kontradiksi di mana pemilik hak yang sah (pemegang sertifikat) harus berhadapan dengan pihak lain yang melakukan PMH secara aktif maupun pasif. PMH pasif dapat diartikan sebagai pembiaran terjadinya pelanggaran hukum karena kelalaian, sedangkan PMH aktif dilakukan dengan sadar melakukan perbuatan yang melanggar hak orang lain (Sari, 2020). Konflik semacam ini tidak jarang bermuara pada sengketa kepemilikan yang rumit, di mana pihak yang menguasai fisik tanah mendasarkan klaimnya pada dokumen yang cacat hukum, seperti Akta Jual Beli (AJB) yang prosedurnya tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Meskipun AJB dapat menjadi bukti peralihan hak, ia bukanlah bukti kepemilikan mutlak selayaknya sertifikat tanah yang diterbitkan melalui proses pendaftaran tanah (Saragih, 2024). Sengketa pertanahan seringkali muncul ketika terdapat benturan antara pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan pihak yang memegang AJB yang ternyata diterbitkan secara tidak sah atau mengandung cacat hukum. Dalam situasi ini, mekanisme penyelesaian sengketa melalui pengadilan menjadi jalan terakhir untuk memperoleh perlindungan hukum dan mencegah tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*), di mana putusan pengadilan diharapkan dapat mengembalikan hak kepada pemilik yang sebenarnya serta memberikan ganti rugi atas kerugian materiil maupun immateriil yang timbul (Muhammad, 2015).

Urgensi perlindungan hukum terhadap pemilik sah ini tercermin secara nyata dalam studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk. Perkara ini melibatkan Ningsih sebagai Penggugat yang merupakan pemilik sah tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2305, melawan Sudjinah (Tergugat I) dan Untoro (Tergugat II) yang menguasai fisik tanah berdasarkan klaim Akta Jual Beli Nomor 54/X/C/TKP/2001. Konflik hukum timbul karena AJB yang menjadi dasar penguasaan Tergugat ternyata cacat hukum; akta tersebut ditandatangani oleh pihak yang tidak berwenang dan didasarkan pada transaksi dengan orang yang bukan pemilik sah tanah. Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam putusannya menyatakan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan PMH dan memerintahkan pengosongan lahan. Putusan ini kemudian diperkuat di tingkat banding melalui Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 48/Pdt/2024/PT Tjk, dan akhirnya memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) setelah Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi Tergugat melalui Putusan Nomor 1322 K/Pdt/2025.

Penelitian ini menjadi penting karena adanya kesenjangan dalam kajian-kajian sebelumnya mengenai sengketa tanah. Mayoritas penelitian terdahulu cenderung menitikberatkan pada aspek administratif pendaftaran tanah semata atau keabsahan sertifikat sebagai alat bukti secara umum. Masih minim kajian yang secara spesifik dan mendalam menelaah pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan hukum konkret terhadap pemilik sah ketika terjadi benturan frontal antara bukti terkuat (SHM) melawan akta peralihan (AJB) yang diterbitkan oleh pejabat sementara (PPATS) namun terbukti cacat prosedur dan substansi. Analisis terhadap pembatalan AJB PPATS dalam perkara ini memberikan perspektif baru mengenai bagaimana konstruksi hukum dibangun oleh hakim untuk memproteksi pemilik sah dari tindakan penguasaan tanpa hak yang berlandung di balik dokumen yang seolah-olah sah.

Melalui analisis terhadap Putusan Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk, artikel ini bertujuan untuk menguraikan penerapan elemen hukum Pasal 1365 KUHPdata dalam kasus penguasaan tanah tanpa hak, serta bagaimana hakim menilai kekuatan pembuktian antara SHM dan AJB yang cacat hukum. Hal ini krusial untuk memberikan kepastian hukum dan menjadi preseden bagi penyelesaian sengketa serupa di masa depan, menegaskan bahwa kepastian hukum

dalam hukum agraria tidak hanya sebatas kepemilikan administratif, tetapi juga perlindungan substantif terhadap gangguan pihak lain yang melawan hukum.

METODE

Metode penelitian pada hakikatnya merupakan ilmu yang membahas mengenai tata cara pelaksanaan proses penelitian yang didasarkan pada literatur ilmiah. Mengutip Abdulkadir Muhammad (2010), metodologi penelitian mensyaratkan adanya basis fakta empiris di masyarakat yang ditransformasikan melalui proses kerja yang metodis, sistematis, logis, dan analitis. Berpijak pada pemahaman tersebut, penelitian ini dirancang sebagai upaya pencarian terhadap pengetahuan yang benar secara ilmiah guna menjawab isu hukum yang timbul, khususnya terkait pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dan perlindungan hukum bagi pemilik sah sertifikat tanah.

Jenis penelitian yang diterapkan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian jenis ini, yang juga dikenal sebagai penelitian hukum doktrinal, menggunakan data sekunder sebagai basis utamanya dengan cara mempelajari dan membahas peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal ilmiah, serta sumber-sumber lain yang relevan dengan pokok permasalahan (Muhammad, 2010). Sejalan dengan jenis penelitian tersebut, tipe penelitian yang digunakan bersifat deskriptif. Sifat deskriptif ini bertujuan untuk memaparkan isu hukum secara sistematis dan aktual guna memperoleh gambaran yang lengkap dan jelas mengenai keadaan hukum di masyarakat, khususnya dalam menggambarkan proses hukum acara perdata serta pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk secara rinci.

Dalam membedah permasalahan hukum tersebut, penelitian ini menggunakan dua pendekatan secara terintegrasi, yaitu pendekatan normatif dan pendekatan empiris. Pendekatan normatif dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan dan literatur yang berhubungan dengan objek penelitian, sedangkan pendekatan empiris dilakukan untuk mengumpulkan informasi langsung yang berkaitan dengan penelitian, baik melalui wawancara maupun pengamatan seksama terhadap objek yang diteliti. Sumber data yang digunakan bersumber dari data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer terdiri dari instrumen hukum yang mengikat seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, serta Putusan Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk (Muhammad, 2010). Bahan hukum sekunder diperoleh melalui wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang untuk memberikan penjelasan terhadap bahan primer, sementara bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia digunakan sebagai penunjang analisis.

Proses pengumpulan data dilakukan melalui dua mekanisme utama, yakni penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian kepustakaan difokuskan pada penelaahan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier melalui pengkajian literatur, peraturan perundang-undangan, dan dokumen hukum lainnya guna memperoleh data sekunder yang bersifat teoritis dan konseptual (Soekanto, 2007). Guna melengkapi data

kepuustakaan tersebut, dilakukan penelitian lapangan melalui wawancara langsung dengan pihak terkait, seperti Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang. Langkah ini bertujuan untuk memperoleh data empiris yang mampu mendukung dan memperkuat data sekunder agar hasil penelitian menjadi lebih komprehensif (Ashofa, 2014).

Data yang telah terkumpul selanjutnya diolah melalui tahapan pemeriksaan, klasifikasi, dan sistematisasi. Pemeriksaan data dilakukan untuk memastikan kelengkapan dan kebenarannya, dilanjutkan dengan pengelompokan data berdasarkan jenisnya, dan diakhiri dengan penyusunan data secara sistematis dan logis. Pengolahan data ini merupakan langkah krusial untuk menata kembali data hasil penelitian agar siap dianalisis (Soekanto, 2007). Kegiatan pengolahan data ini meliputi proses klasifikasi, sistematisasi, dan interpretasi yang dilakukan secara konsisten untuk mendukung penarikan kesimpulan (Ashofa, 2014). Tahap akhir adalah analisis data yang dilakukan secara kualitatif, yakni menafsirkan data secara mendalam melalui narasi logis untuk menghasilkan kesimpulan yang menjawab rumusan masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Kasus Posisi dan Dinamika Sengketa Kepemilikan Tanah dalam Perkara Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk

Sengketa pertanahan seringkali bermula dari adanya klaim ganda atas satu objek tanah yang sama, di mana masing-masing pihak merasa memiliki alas hak yang sah menurut hukum. Dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini, sengketa bermula dari adanya penguasaan fisik tanah oleh pihak yang tidak berhak yang didasarkan pada dokumen peralihan hak yang cacat hukum. Kasus ini diperiksa dan diputus pada tingkat pertama oleh Pengadilan Negeri Tanjung Karang dengan Register Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk, yang kemudian berlanjut pada upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dan kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia. Duduk perkara ini melibatkan Ningsih sebagai Penggugat yang merupakan pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 2305, melawan Sudjinah (Tergugat I) dan Untoro (Tergugat II) yang menguasai tanah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 54/X/C/TKP/2001. Kompleksitas perkara ini terletak pada benturan antara bukti otentik berupa sertifikat hak milik dengan akta jual beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), dalam hal ini Camat Tanjung Karang Pusat yang ditarik sebagai Turut Tergugat I, serta melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai Turut Tergugat II demi kepentingan administrasi pertanahan.

Pada tahap pemeriksaan di tingkat pertama, fakta persidangan mengungkapkan bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah objek sengketa melalui pewarisan dari orang tuanya, Tjie Amah, yang kemudian dilakukan pemisahan dari sertifikat induk Nomor B.124/DP. Proses administrasi pertanahan tersebut telah ditempuh secara prosedural hingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 atas nama Ningsih pada tahun 2015. Namun, penguasaan fisik tanah tersebut ternyata dikuasai oleh Para Tergugat yang mendirikan bangunan permanen di atasnya. Konflik memuncak ketika diketahui bahwa dasar penguasaan

Para Tergugat adalah sebuah transaksi jual beli yang dituangkan dalam AJB tertanggal 8 Oktober 2001. Penggugat mendalilkan bahwa transaksi tersebut tidak sah karena dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang, mengingat Penggugat maupun orang tuanya tidak pernah menjual tanah tersebut kepada suami Tergugat I (alm. Jumiyo) ataupun pihak lainnya. Mediasi yang diupayakan pengadilan sesuai Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2022 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (Mahkamah Agung RI, 2022) tidak membuahkan hasil, sehingga perkara dilanjutkan pada pembuktian pokok perkara.

Esensi dari sengketa ini mengerucut pada validitas atas hak yang digunakan oleh Para Tergugat. Dalam persidangan terungkap bahwa AJB Nomor 54/X/C/TKP/2001 yang menjadi dasar klaim Tergugat ditandatangani oleh Camat Tanjung Karang Pusat. Namun, terdapat cacat substansial di mana penjual dalam akta tersebut bukanlah pemilik sah tanah berdasarkan data yuridis yang tercatat di Kantor Pertanahan. Penggugat berhasil membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya berdasarkan sertifikat hak milik yang merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Fakta hukum menunjukkan bahwa suami Tergugat I hanya menumpang di tanah tersebut sejak tahun 1978 dengan mendirikan hunian tidak permanen, yang kemudian secara sepihak dan tanpa hak ditingkatkan menjadi bangunan permanen dan diklaim sebagai milik pribadi melalui mekanisme jual beli yang tidak prosedural. Tindakan penguasaan tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II yang didasarkan pada alas hak yang cacat hukum ini dikualifikasikan oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam putusannya akhirnya mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Hakim menilai bahwa Penggugat mampu membuktikan dalilnya melalui bukti surat berupa sertifikat dan keterangan saksi-saksi yang relevan. Sebaliknya, eksepsi dan dalil sangkalan Para Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan kabur (*obscuur libel*) ataupun klaim bahwa jual beli telah sah, ditolak oleh Majelis Hakim. Pengadilan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 adalah sah dan mengikat, sementara AJB Nomor 54/X/C/TKP/2001 dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Konsekuensi yuridis dari putusan ini adalah perintah kepada Para Tergugat untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong. Putusan ini (Pengadilan Negeri Tanjung Karang, 2023) menjadi landasan awal bagi pemulihan hak Penggugat, namun belum bersifat final karena adanya upaya hukum dari pihak yang kalah.

Ketidakpuasan Para Tergugat terhadap putusan tingkat pertama memicu diajukannya upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Tanjung Karang. Dalam memori bandingnya, Pembanding (dahulu Tergugat) mempermasalahkan kembali mengenai *legal standing* ahli waris yang tidak ditarik seluruhnya dan perbedaan luas tanah antara sertifikat dan AJB. Namun, Pengadilan Tinggi berpandangan bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum pembuktian. Pengadilan Tinggi Tanjung Karang melalui Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT Tjk (Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, 2024)

menguatkan putusan Pengadilan Negeri, menegaskan kembali bahwa sertifikat hak milik memiliki derajat pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan akta jual beli yang terbukti cacat formil maupun materiil. Upaya hukum berlanjut hingga tingkat kasasi, di mana Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 1322 K/Pdt/2025 (Mahkamah Agung RI, 2025) menolak permohonan kasasi Para Tergugat. Penolakan ini menandai berkekuatan hukum tetapnya perkara ini (*inkracht van gewijsde*), yang secara mutlak mengukuhkan Ningsih sebagai pemilik sah tanah sengketa dan mendelegitimasi penguasaan tanah oleh Para Tergugat.

Analisis Pertimbangan Hukum Hakim: Supremasi Sertifikat Hak Milik dan Konstruksi Perbuatan Melawan Hukum

Substansi fundamental dari adjudikasi sengketa pertanahan perdata berporos pada diskresi hakim dalam mengevaluasi bobot materiil alat-alat bukti, serta ketajaman penalaran hukum dalam merekonstruksi fakta persidangan menjadi peristiwa hukum yang memiliki legitimasi dan akuntabilitas yuridis. Dalam perkara ini, pertimbangan hukum Majelis Hakim pada seluruh tingkat peradilan menunjukkan konsistensi dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang sah. Fokus utama analisis hukum dalam perkara ini terbagi menjadi dua aspek fundamental, yaitu kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik vis-a-vis Akta Jual Beli, dan pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam konteks penguasaan tanah tanpa hak.

Pertimbangan pertama berkaitan dengan supremasi bukti kepemilikan tanah. Hak milik atas tanah merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, yang sifatnya turun-temurun, sebagaimana ditegaskan oleh Ismaya (2011). Dalam hukum pembuktian perdata, hakim terikat untuk memutus berdasarkan alat bukti yang sah. Penggugat dalam perkara ini mengajukan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2305 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Majelis Hakim dengan tepat menerapkan ketentuan Pasal 1868 jo Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa akta otentik memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak. Sutedi (2012) menjelaskan bahwa 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 tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menilai bahwa SHM Nomor 2305 telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik yang diterbitkan oleh pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

Sebaliknya, Akta Jual Beli (AJB) Nomor 54/X/C/TKP/2001 yang menjadi sandaran utama Para Tergugat dinilai cacat hukum. Pertimbangan hakim menyoroti fakta bahwa pihak penjual dalam AJB tersebut, yakni Warja, bukanlah pemilik tanah yang sah dan tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Prinsip hukum *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* berlaku di sini, di mana seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi apa yang dimilikinya. Karena Warja bukan pemilik, maka transaksi jual beli tersebut batal demi hukum. Selain itu, aspek formalitas AJB juga bermasalah

karena tidak ditandatangani oleh pejabat yang berwenang secara lengkap sesuai prosedur PPAT. Oleh karena itu, hakim menilai bahwa AJB tersebut tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik yang dapat menandingi kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik Penggugat. Keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat juga dikesampingkan karena mayoritas bersifat *testimonium de auditu* (kesaksian karena mendengar dari orang lain), yang dalam hukum acara perdata memiliki nilai pembuktian yang sangat lemah atau bahkan tidak dianggap sebagai kesaksian yang berdiri sendiri.

Aspek kedua dalam pertimbangan hakim adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*). Pasal 1365 KUHPerdata menjadi pisau analisis utama hakim dalam menentukan kesalahan Para Tergugat. Unsur-unsur PMH meliputi adanya perbuatan, perbuatan itu melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan dan kerugian. Fuady (2017) menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang tertulis, tetapi juga perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat. Majelis Hakim menguraikan bahwa tindakan Para Tergugat yang menguasai tanah, mendirikan bangunan permanen, dan menolak menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat meskipun telah dilakukan upaya mediasi, secara nyata telah memenuhi unsur "melawan hukum". Perbuatan tersebut melanggar hak subjektif Penggugat selaku pemilik sah yang dilindungi oleh undang-undang.

Dalam menganalisis unsur kesalahan, hakim melihat adanya kesengajaan dari Para Tergugat untuk tetap menguasai tanah meskipun mengetahui atau setidaknya patut menduga bahwa alas hak yang mereka miliki bermasalah, mengingat riwayat tanah yang mereka tempati awalnya hanyalah gubuk tumpangan. Kesalahan ini diperberat dengan fakta bahwa mediasi yang dilakukan di tingkat kelurahan maupun pengadilan tidak diindahkan. Unsur kerugian juga terbukti secara nyata, di mana Penggugat kehilangan manfaat ekonomi dan hak penguasaan atas tanah miliknya selama bertahun-tahun. Pertimbangan hakim ini sejalan dengan pandangan Prodjodikoro (2018) yang menekankan bahwa melawan hukum harus dipandang dari sudut kerugian yang ditimbulkan akibat pelanggaran hak orang lain. Dengan terpenuhinya seluruh unsur Pasal 1365 KUHPerdata, hakim memiliki dasar yang kokoh untuk menyatakan Para Tergugat bersalah dan menghukum mereka untuk mengembalikan keadaan semula, yaitu dengan mengosongkan tanah sengketa.

Dinamika pertimbangan hukum ini tidak berubah pada tingkat banding dan kasasi. Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dan Mahkamah Agung menunjukkan kesatuan pandangan (*concurring opinion*) dengan hakim tingkat pertama. Dalil-dalil kasasi yang diajukan Para Tergugat mengenai perbedaan luas tanah atau pengabaian bukti kwitansi dinilai tidak substansial untuk membatalkan kepemilikan yang didasarkan pada sertifikat hak milik. Mahkamah Agung menegaskan bahwa dalam sengketa kepemilikan tanah, sertifikat adalah bukti utama yang tidak dapat dipatahkan oleh bukti-bukti permulaan yang tidak terverifikasi keasliannya seperti kwitansi bawah tangan atau AJB yang dibuat oleh orang yang tidak berhak. Konsistensi putusan dari tingkat pertama hingga kasasi

ini mencerminkan kepastian hukum dalam sistem peradilan perdata Indonesia, khususnya dalam melindungi pemilik tanah yang beritikad baik dan memiliki bukti kepemilikan yang sah sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia, yakni sistem publikasi negatif bertendensi positif.

Implikasi dan Akibat Hukum Putusan Terhadap Status Kepemilikan Tanah

Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) membawa konsekuensi yuridis yang mengikat bagi para pihak yang bersengketa serta status objek sengketa itu sendiri. Dalam perkara Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk yang telah dikuatkan hingga tingkat kasasi, akibat hukum yang timbul sangat fundamental bagi kepastian hukum pertanahan di wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Tanjung Karang. Akibat hukum pertama dan yang paling utama adalah penegasan status kepemilikan. Putusan ini secara deklaratoir menyatakan bahwa Ningsih adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah seluas 55 m² tersebut. Hal ini secara otomatis menggugurkan segala klaim kepemilikan lain yang muncul di atas tanah tersebut, termasuk klaim yang didasarkan pada AJB Nomor 54/X/C/TKP/2001. Dengan dibatalkannya AJB tersebut oleh pengadilan, maka dokumen tersebut kehilangan kekuatan pembuktiannya dan dianggap tidak pernah melahirkan hubungan hukum kepemilikan yang sah bagi Para Tergugat.

Akibat hukum yang bersifat condemnatoir (menghukum) dari putusan ini adalah kewajiban bagi Para Tergugat untuk melakukan pengosongan lahan. Perintah pengadilan untuk menyerahkan tanah dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun memberikan wewenang kepada Penggugat untuk meminta bantuan alat negara (eksekusi pengadilan) apabila Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela. Termasuk dalam hukuman ini adalah kewajiban membongkar bangunan permanen yang telah didirikan di atas tanah sengketa. Ini merupakan manifestasi dari perlindungan hukum represif yang diberikan negara kepada pemilik sah untuk memulihkan haknya yang terlanggar. Sebagaimana dijelaskan oleh Harahap (2019), putusan yang bersifat condemnatoir mengandung sanksi yang dapat dipaksakan pelaksanaannya, sehingga memberikan jaminan bahwa kemenangan Penggugat bukan sekadar kemenangan di atas kertas (*paper judgment*), melainkan dapat direalisasikan secara fisik.

Lebih jauh, putusan ini juga membawa akibat hukum administratif bagi Turut Tergugat I (Camat) dan Turut Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan). Pernyataan tidak sahnya AJB yang dibuat oleh PPATS memberikan implikasi bahwa pejabat yang berwenang harus lebih berhati-hati dan teliti dalam memverifikasi data fisik dan yuridis sebelum menerbitkan akta peralihan hak. Putusan ini menjadi koreksi yudisial terhadap produk tata usaha negara (dalam hal ini produk PPAT) yang tidak prosedural. Bagi Kantor Pertanahan, putusan ini menjadi dasar untuk membersihkan catatan administrasi pertanahan dari potensi klaim ganda, sehingga tertib administrasi pertanahan sebagaimana tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat tercapai (Santoso, 2017). Kepastian data dalam buku tanah menjadi terjamin kembali setelah adanya putusan pengadilan yang memfinalisasi sengketa ini.

Meskipun gugatan ganti rugi materiil dan immateriil serta uang paksa (*dwangsom*) tidak dikabulkan seluruhnya oleh majelis hakim karena pertimbangan kepatutan dan pembuktian rincian kerugian yang dianggap belum memadai, inti dari perlindungan hukum telah tercapai melalui pemulihan hak kepemilikan. Penolakan terhadap gugatan rekonvensi Tergugat juga semakin mempertegas posisi Penggugat. Akibat hukum lainnya adalah beban biaya perkara yang harus ditanggung oleh pihak yang kalah secara tanggung renteng, yang merupakan konsekuensi logis dari asas hukum acara perdata di mana pihak yang kalah harus menanggung biaya yang timbul dari sengketa tersebut. Secara sosiologis, putusan ini memberikan pesan hukum kepada masyarakat bahwa penguasaan fisik tanah semata tanpa didasari alas hak yang sah tidak akan mendapatkan perlindungan hukum, dan itikad baik dalam jual beli tanah harus dibuktikan dengan pengecekan yang cermat terhadap validitas penjual dan dokumen kepemilikan tanah.

Pentingnya pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum kembali terkonfirmasi melalui putusan ini. Wardhani dkk. (2020) menekankan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum yang meliputi kepastian subjek, objek, dan jenis haknya. Dalam kasus ini, sertifikat tanah berfungsi vital sebagai alat bukti terkuat yang mampu mematahkan klaim penguasaan fisik yang telah berlangsung puluhan tahun sekalipun. Hal ini menunjukkan bahwa hukum pertanahan di Indonesia, meskipun mengakui fungsi sosial tanah, tetap menempatkan kepastian hukum pemegang sertifikat sebagai prioritas utama dalam penyelesaian sengketa, asalkan sertifikat tersebut diperoleh melalui prosedur yang benar dan sah. Putusan ini menjadi preseden bahwa kelalaian dalam memeriksa asal-usul tanah saat transaksi jual beli (seperti yang dilakukan pihak Tergugat/suaminya) membawa risiko hukum yang fatal, yaitu kehilangan tanah dan bangunan yang telah dikuasai.

Secara keseluruhan, analisis terhadap putusan perkara Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk ini menggambarkan bekerjanya hukum perdata materiil dan formil secara sinergis dalam menyelesaikan konflik pertanahan. Pertimbangan hakim yang komprehensif mulai dari penilaian alat bukti, penerapan pasal perbuatan melawan hukum, hingga konsistensi putusan di tingkat banding dan kasasi, telah memberikan bentuk perlindungan hukum yang nyata bagi pemilik sah. Akibat hukum yang ditimbulkan tidak hanya memulihkan hak Ningsih secara pribadi, tetapi juga menegakkan wibawa sertifikat hak milik dalam sistem hukum agraria nasional dan memberikan pembelajaran hukum bagi masyarakat luas akan pentingnya tertib administrasi dalam setiap transaksi pertanahan.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis komprehensif terhadap fakta hukum dan pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk, sengketa ini merepresentasikan konflik fundamental dalam hukum agraria antara legalitas formal sertifikat dengan penguasaan fisik yang didasarkan pada alas hak yang cacat. Posisi kasus menegaskan bahwa sengketa bermula ketika Para Tergugat menguasai lahan dan mendirikan bangunan permanen di atas tanah milik Penggugat dengan beralih pada Akta Jual Beli (AJB)

Nomor 54/X/C/TKP/2001. Namun, fakta persidangan mengungkap bahwa transaksi jual beli dalam AJB tersebut dilakukan oleh pihak penjual yang tidak memiliki kapasitas hukum sebagai pemilik sah, sehingga akta tersebut kehilangan validitas materilnya dan tidak dapat membatalkan hak Penggugat yang memegang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2305.

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim secara tepat menerapkan prinsip bahwa sertifikat tanah adalah alat pembuktian yang kuat dan otentik sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hakim menilai bahwa ketiadaan kewenangan pada pihak penjual dalam AJB menjadikan akta tersebut batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Lebih lanjut, konstruksi hukum dalam putusan ini berfokus pada pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata. Tindakan Tergugat yang memaksakan penguasaan fisik tanpa alas hak yang valid dikualifikasikan sebagai pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum. Sebagai konsekuensi yuridis, putusan ini tidak hanya menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah, tetapi juga mewajibkan Para Tergugat untuk melakukan pengosongan lahan dan pembongkaran bangunan secara sukarela atau paksa. Hal ini merefleksikan fungsi pengadilan dalam memberikan restitusi hak dan menegaskan bahwa dalam sistem hukum pertanahan nasional, klaim penguasaan fisik semata tidak dapat menganulir kekuatan pembuktian sertifikat hak milik yang diterbitkan secara sah oleh negara, demi terwujudnya kepastian dan ketertiban hukum.

DAFTAR RUJUKAN

- Abdulhay, M. (2006). *Hukum Perdata*. Jakarta: Pembinaan UPN.
- Asikin, Z. (2015). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Chomzah, A. A. (2003). *Hukum Pertanahan: Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Fuady, M. (2002). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Hadrian, E., & Hakim, L. (2020). *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*. Sleman: Deepublish.
- Harahap, M. Y. (2019). *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Ismaya, S. (2011). *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Mechsan, S., Hamidah, U., & Yuniati, A. (2013). *Hukum Agraria*. Bandar Lampung: PKKPUU FH Unila.
- Muhammad, A. (2015). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, A. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Murad, R. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- Partanto, P. A., & Al Barry, M. D. (1994). *Kamus Ilmiah Populer*. Surabaya: Arkola.

-
- Prodjodikoro, W. (1984). *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur Bandung.
- Prodjodikoro, W. (2018). *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*. Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, U. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media.
- Setiawan, R. (1982). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Alumni.
- Sutedi, A. (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Dameria, R., Busro, A., & Hendrawati, D. (2017). Perbuatan Melawan Hukum dalam Tindakan Medis dan Penyelesaiannya di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/PK/Pdt/2010). *Diponegoro Law Journal*, 6(1), 1–20.
- Dewantara, Y. P., Hadi, M. C., & Tedjokusumo, D. D. (2024). Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Perspektif Hukum Acara Perdata (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 656 PK/Pdt/2019). *Paradigma: Jurnal Filsafat, Sains, Teknologi, Dan Sosial Budaya*, 30(3), 24–31.
- Kusumaningtyas, S. N., & Priyono, E. A. (2025). Implikasi Hukum Perbuatan Melawan Hukum terhadap Perlindungan Hak Masyarakat. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5(4), 3476–3482.
- Noor, T., Hasibuan, R. B. R., & Halawa, Z. S. (2019). Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum atas Menempati/Menguasai Tanah dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/PN.Mdn). *Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB*, 7(7), 126–136.
- Palasari, C., Yulianti, N. P. R., & Mangku, D. G. S. (2022). Penyelesaian Sengketa Secara Damai dalam Perspektif Hukum Internasional. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 8(2), 688–697.
- Susilo, D. A., Talentina, G., Andreza, N. P., & Rani, R. (2025). Analisis Onrechmatige Daad Sebagai Kausa dalam Pembatalan Risalah Lelang. *Officium Notarium*, 5(1), 26–49.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* / Reglemen Indonesia yang Diperbaharui, Staatsblad Tahun 1941 Nomor 44.
- Rechtreglement Voor de Buitengewesten (RBg)* / Reglemen Untuk Daerah Di Luar Jawa Dan Madura.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601).
-

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 493).

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 1322 K/Pdt/2025.

Pengadilan Tinggi Tanjung Karang. Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT TJK.

Pengadilan Negeri Tanjung Karang. Putusan Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk.