

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMILIK SAH**

(Skripsi)

Oleh:

Cinta Natasya Rivani Noer
2252011052



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SAH

Oleh:

CINTA NATASYA RIVANI NOER

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pembatalan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sah tanah. Fokus penelitian diarahkan pada Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk dengan rumusan masalah meliputi kasus posisi sengketa, pertimbangan hukum majelis hakim pada setiap tingkat peradilan, serta akibat hukum dari putusan tersebut terhadap para pihak.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Dasar hukum utama dalam penelitian ini meliputi Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB yang dijadikan dasar penguasaan tanah oleh Tergugat dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat karena dibuat oleh pihak yang tidak berwenang. Sertifikat Hak Milik yang dimiliki Penggugat memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna. Majelis Hakim menyatakan perbuatan para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum dan menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah. Kesimpulannya, pembatalan AJB merupakan instrumen penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik sah terhadap penguasaan tanah tanpa hak.

Kata kunci: Akta Jual Beli, Perbuatan Melawan Hukum, Perlindungan Hukum, Sertifikat Hak Milik

ABSTRACT

ANNULMENT OF A DEED OF SALE AND PURCHASE MADE BY A TEMPORARY LAND DEED OFFICIAL (PPATS) AS A FORM OF LEGAL PROTECTION FOR THE LAWFUL OWNER

By:

CINTA NATASYA RIVANI NOER

This study aims to analyze the cancellation of a Deed of Sale and Purchase (AJB) made by a Temporary Land Deed Official (PPATS) as a form of legal protection for the legal owner of the land. The research focuses on the Tanjung Karang District Court Decision Number 161/Pdt.G/2023/PN Tjk with the problem formulation covering the case of the dispute position, the legal considerations of the panel of judges at each level of the court, and the legal consequences of the decision for the parties.

The research method used is normative legal research with a statutory and case-based approach. The legal materials used consist of primary, secondary, and tertiary legal materials, which are analyzed qualitatively. The main legal basis in this research includes the Civil Code, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

The results of the study indicate that the AJB used as the basis for land ownership by the Defendant was declared legally flawed and had no binding force because it was made by an unauthorized party. The Certificate of Ownership held by the Plaintiff has valid and perfect evidentiary power. The Panel of Judges declared the Defendants' actions as unlawful and determined the Plaintiff as the legal owner. In conclusion, the cancellation of the AJB is an important instrument in providing legal certainty and protection for the legal owner against unauthorized land ownership.

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Unlawful Acts, Legal Protection, Ownership Certif

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMILIK SAH**

Oleh:

Cinta Natasya Riyani Noer

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi : **PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN
HUKUM TERHADAP PEMILIK SAH**

Nama Mahasiswa : **Cinta Natasya Riyani Noer**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2252011052**

Bagian : **Hukum Keperdataan**

Fakultas : **Hukum**




Depri Liber Sonata, S.H., M.H.
NIP 198010162008011001


Dita Febrianto, S.H., M.Hum.
NIP 198401302008121004

2. Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H
NIP 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : Depri Liber Sonata, S.H., M.H.

Sekretaris/Anggota : Dita Febrianto, S.H., M. Hum.

Penguji Utama : Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP 196412181988031002



Handwritten signatures in black ink. The first signature is for Depri Liber Sonata, the second for Dita Febrianto, and the third for Dr. Sepriyadi Adhan S.

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 28 Januari 2026

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Cinta Natasya Rivani Noer
Nomor Pokok Mahasiswa : 2252011052
Bagian : Hukum Perdata
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SAH” adanya benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 50 Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025

Bandar Lampung, Januari 2026



Cinta Natasya Rivani Noer
NPM 2252011052

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Cinta Natasya Rivani Noer, dilahirkan di Bandar Lampung pada 23 Desember 2003. Penulis merupakan anak tunggal dari pasangan Bapak Nurman Ferry dan Ibu Kani Anggraini. Penulis menyelesaikan pendidikan di Taman Kanak- Kanak Al-Hijriah Bandar Lampung pada tahun 2010, Sekolah Dasar Negeri 2 Tanjung Senang pada tahun 2016, pendidikan menengah pertama di SMPN 12 Bandar Lampung, dan lulus pada tahun 2019, kemudian menamatkan pendidikan menengah atas di SMA YP Unila pada tahun 2022. Pada tahun 2022, penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Mandiri Masuk Perguruan Tinggi Negeri Wilayah Barat (SMMPTN). Selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis aktif dalam berbagai kegiatan kemahasiswaan, baik di tingkat Fakultas maupun Universitas. Penulis merupakan anggota aktif Himpunan Mahasiswa Bagian Hukum Perdata (HIMA Perdata), serta berpartisipasi dalam beberapa Unit Kegiatan Mahasiswa (UKM), yaitu UKM Koperasi Mahasiswa (Kopma Unila) di tingkat Universitas, UKM Persikusi serta UKM Peristiwa di tingkat Fakultas. Selain itu, penulis juga turut berkontribusi dalam kegiatan Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penulis telah melaksanakan kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode 1 Tahun 2025 selama 30 hari di Desa Sumber Agung, Kecamatan Bandar Surabaya, Kabupaten Lampung Tengah. Melalui berbagai pengalaman organisasi dan kegiatan sosial tersebut, penulis terus berusaha mengembangkan kemampuan akademik, kepemimpinan, serta tanggung jawab sosial. Penulis menyusun dan menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

*"Kerja keras dan doa Adalah dua sayap yang
membawa manusia terbang menuju
keberhasilan."*

(Ali bin Abi Thalib r.a.)

*"Hukum tanpa keadilan Adalah kehampaan,
keadilan tanpa hukum Adalah kekacauan"*

(Aristoteles)

PERSEMBAHAN



Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, hidayah, serta kekuatan yang senantiasa diberikan hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan penuh makna. Atas izin-Nya, setiap proses panjang ini dapat dilalui dengan sabar dan ikhlas. Dengan penuh cinta, rasa hormat, dan ketulusan hati, karya sederhana ini penulis persembahkan kepada:

Kedua Orang Tuaku tercinta
Bapak Nurman Ferry dan Ibu Kani Anggraini

Kepada Buya dan Ibu

Terima kasih atas setiap doa yang tak pernah henti terucap, atas kasih sayang yang tulus tanpa batas, serta pengorbanan yang tidak pernah kalian perhitungkan. Dari kalian, aku belajar arti kerja keras, ketulusan, dan kesabaran dalam menghadapi setiap ujian hidup. Setiap keberhasilan yang kucapai tidak pernah lepas dari doa dan dukungan kalian yang menjadi sumber kekuatanku setiap waktu.

Terima kasih karena selalu percaya, bahkan ketika aku sendiri meragukan diriku. Terima kasih karena tak pernah lelah mendoakan. Kalian adalah alasan terbesarku untuk terus melangkah dan berjuang hingga sampai di titik ini.

Karya ini kupersembahkan sebagai bentuk cinta, rasa hormat, dan ungkapan terima kasih yang tak akan pernah cukup untuk membalas segala kasih sayang dan perjuangan kalian. Semoga skripsi ini menjadi kebanggaan kecil bagi kalian berdua, sebagaimana kalian adalah kebanggaan terbesar dalam hidupku.

SANWACANA

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SAH”** sebagaimana salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Skripsi ini terselesaikan berkat bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak, kepada mereka penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya.

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Mohammad Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I, terima kasih atas kesabaran, serta kesediannya meluangkan waktu di tengah kesibukan untuk memberikan arahan, bimbingan, dan berbagai saran maupun kritik yang membangun selama proses penyusunan skripsi ini;
5. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II, terima kasih yang sebesar-besarnya atas perhatian, bimbingan, dan arahan yang tulus selama proses penyusunan skripsi. Dukungan dan nasihat Bapak menjadi motivasi berharga bagi penulis hingga skripsi ini terselesaikan dengan baik;
6. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I, terima kasih atas waktu, masukan, dan kritik yang membangun selama penulisan skripsi ini;

7. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II, terima kasih atas waktu, masukan, dan kritik yang membangun selama penulisan skripsi ini;
8. Seluruh dosen dan tenaga kependidikan Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Bagian Hukum Perdata, terima kasih atas ilmu dan bantuan yang diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Keluarga tercinta, penulis mengucapkan terima kasih atas segala doa, kasih sayang, perhatian, serta dukungan yang tidak pernah berhenti. Kalian merupakan sumber kekuatan dan semangat terbesar bagi penulis dalam setiap proses perjuangan penulis selama menempuh pendidikan sehingga terselesaikannya skripsi ini;
10. Spogi Five: Gita, Desti, Caca, Puput, sahabat penulis sejak SMP, penulis mengucapkan terima kasih atas tawa, dukungan, dan kebersamaan yang selalu menguatkan. Kehadiran kalian telah menjadi bagian yang sangat berharga dalam kehidupan penulis, yang tidak hanya memberikan semangat dalam proses penyusunan skripsi ini, tetapi juga menemani penulis dalam berbagai fase perjalanan hidup hingga saat ini;
11. Sahabat penulis: Rachel, Resita, Sela, terima kasih telah menjadi sahabat yang baik sejak SMP, yang selalu hadir dengan tawa, cerita dan dukungan tulus, serta memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
12. Pinkes4evr: Nisa, Nabillah, Tya, sahabat penulis sejak SMA, terima kasih atas dukungan, tawa dan semangat yang selalu menyertai setiap langkah penulis, baik dalam proses perkuliahan maupun dalam penyusunan skripsi ini;
13. Sahabat seperjuangan kuliah: Delia, Fidela, Elsa, Nurul, Ramadhanti, Artha, Regina, Fina, Natasha, Sania, Dewinda, Dinda, dan Fadya, terima kasih atas semangat, dukungan, dan kebersamaan selama perkuliahan. Kalian telah menjadi bagian berharga yang membuat perjalanan ini bermakna;
14. Kelompok KKN Desa Sumber Agung: Umi, Reimma, Equin, Ferdi, Wildan, dan Pilar, terima kasih atas kerja sama, kebersamaan, dan kenangan indah selama menjalani kegiatan di desa. Pengalaman itu bukan hanya tentang pengabdian, tetapi juga tentang persahabatan dan pembelajaran berharga;

15. Kecebong: sahabat virtual penulis, terima kasih atas cerita, semangat, dan tawa yang selalu menguatkan meski jarak memisahkan, serta kehadiran yang senantiasa memberi warna dan dukungan emosional bagi penulis;
16. Kepada almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis mengucapkan terima kasih atas segala ilmu, bimbingan, serta fasilitas yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan.
17. Dan kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala doa, perhatian, dorongan, dan semangat yang senantiasa menguatkan penulis dalam menyelesaikan karya sederhana ini. Setiap bentuk dukungan yang diberikan, baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki arti yang sangat berharga bagi penulis.

Semoga segala bentuk kebaikan, dukungan, dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa karya ini masih jauh dari kata sempurna baik dari segi isi maupun penyajiannya. Namun demikian, terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari doa, bimbingan, arahan dan dukungan berbagai pihak yang dengan tulus membantu tanpa pamrih. Oleh karena itu, penulis berharap karya sederhana ini dapat memberikan manfaat, menambah wawasan, serta menjadi kontribusi kecil dalam pengembangan ilmu hukum sekaligus memberikan inspirasi dan motivasi bagi mahasiswa lainnya untuk terus berjuang dan tidak mudah menyerah dalam menyelesaikan pendidikannya.

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	I
ABSTRACT	II
HALAMAN JUDUL	III
HALAMAN PERSETUJUAN	IV
HALAMANA PENGESAHAN	V
PERNYATAAN	VI
RIWAYAT HIDUP	VII
MOTO	VIII
PERSEMBAHAN	IX
SANWACANA	X
DAFTAR ISI	XIII
DAFTAR TABEL	XV
DAFTAR GAMBAR	XVI
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Ruang Lingkup.....	7
D. Tujuan Penelitian.....	7
E. Kegunaan Penelitian.....	8
II. TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum.....	9
B. Tinjauan Umum Sengketa Tanah	14
C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Acara Perdata	21
D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	24
E. Kerangka Pikir	29
III. METODE PENELITIAN	30
A. Jenis Penelitian.....	30
B. Tipe Penelitian	31
C. Metode Pendekatan Masalah	31
D. Jenis dan Sumber Data.....	31
E. Metode Pengumpulan Data.....	32
F. Teknik Pengolahan Data	33
G. Analisis Data.....	33

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
A. Kasus Posisi Perkara Nomor : 161/Pdt.G/2023/PN.Tjk	34
B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada setiap Tingkat Peradilan dalam Memberikan Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sah atas Tanah Sengketa.....	50
V. PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
DAFTAR PUSTAKA.....	70

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4. 1 Kesimpulan Putusan PN, PT, dan MA.....	68

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Berpikir.....	29
Gambar 4.1 Bagan Alur Penyelesaian Perkara Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk di Pengadilan Negeri Tanjung Karang.....	44

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain di luar hubungan perjanjian. Sebelum tahun 1919, PMH dipahami secara sempit sebagai perbuatan yang hanya melanggar ketentuan Undang-Undang. Namun, dalam perkembangannya, PMH dimaknai secara luas, tidak hanya mencakup pelanggaran terhadap hukum tertulis, tetapi juga perbuatan atau kelalaian yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, serta tidak sesuai dengan asas kehati-hatian, kepatutan, dan kepatutan dalam kehidupan bermasyarakat. PMH merupakan prinsip hukum yang berfungsi untuk mengatur perilaku yang merugikan dan memberikan dasar pertanggungjawaban serta ganti rugi bagi pihak yang dirugikan. Hal ini sejalan dengan pendapat¹ Munir Fuady yang menyatakan bahwa PMH bertujuan mengontrol perilaku yang menimbulkan kerugian serta menyediakan mekanisme tuntutan ganti rugi.² PMH diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut.

Berdasarkan ketentuan kesalahan, hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, serta adanya kerugian. Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;

¹ Rini Dameria, Achmad Busro, dan Dewi Hendrawati, 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 No. 1, hlm. 1–13.

² Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 3–4

3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian.

Perbuatan Melawan Hukum memiliki ruang lingkup yang luas karena mencakup pelanggaran terhadap hukum tertulis maupun tidak tertulis yang menimbulkan kerugian dan menimbulkan kewajiban ganti rugi bagi pelakunya.³ Pada awalnya, pengertian perbuatan melawan hukum ditafsirkan secara sempit sebagai pelanggaran terhadap hukum tertulis. Namun, melalui putusan *Arrest Cohen–Lindenbaum* (H.R. 31 Januari 1919), pengertian tersebut diperluas sehingga mencakup pula pelanggaran terhadap hak orang lain, kewajiban hukum, kesusilaan, serta asas kehati-hatian dalam masyarakat.

Dalam praktik perbuatan melawan hukum, objek sengketa sering kali berupa tanah dan bangunan yang di dalamnya melekat hak-hak atas tanah. Hak atas tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat karena berkaitan langsung dengan tempat tinggal, sumber penghidupan, serta aktivitas sosial dan ekonomi. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dan perkembangan masyarakat, kebutuhan akan tanah semakin tinggi, sehingga kedudukan hak atas tanah menjadi semakin strategis dan rawan menimbulkan sengketa.⁴ Penguasaan dan pemanfaatan tanah menuntut adanya kepastian hukum mengenai siapa pihak yang berhak secara sah atas suatu bidang tanah. Dalam konteks penyelesaian sengketa di pengadilan, kepastian hukum tersebut dibuktikan melalui hak atas tanah yang sah, seperti sertifikat, serta alat bukti lain yang berkaitan dengan perolehan dan peralihan hak. Ketidaksesuaian antara penguasaan fisik dan penguasaan yuridis, maupun penggunaan alas hak yang cacat hukum, sering kali menjadi pemicu terjadinya sengketa tanah yang berlarut-larut.

Sengketa tanah yang timbul tidak hanya menimbulkan kerugian bagi para pihak, tetapi juga berdampak pada terganggunya kepastian hukum dan ketertiban administrasi pertanahan. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah melalui

³ Indah Sari, 2020, “Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata,” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara 11 No. 1*, hlm. 53–70

⁴ Halawa, 2019, “Tinjauan Yuridis terhadap Perbuatan Melawan Hukum atas Menempati/Menguasai Tanah dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 30/Pdt.G/2015/PN.Mdn),” *Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB 7 No. 7*, hlm. 126–136

mekanisme hukum memerlukan ketelitian hakim dalam menilai alat bukti serta memastikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah Secara yuridis, tanah diartikan sebagai bagian tertentu dari permukaan bumi yang menjadi objek hak atas tanah. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan yang memberikan kewenangan, kewajiban, dan pembatasan tertentu kepada pemegangnya dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum.

Kepastian hukum hak atas tanah didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya, yang bertujuan memberikan kejelasan mengenai status, wewenang, serta kewajiban hukum para pihak atas tanah yang dikuasainya. Perbedaan isi kewenangan dan pembatasan inilah yang membedakan masing-masing jenis hak penguasaan atas tanah dalam hukum pertanahan.⁵

Kepemilikan Hak Guna Tanah dibuktikan melalui sertifikat Hak Guna Tanah atau dokumen lain yang sah. Sertifikat tersebut diterbitkan melalui proses pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum mengenai subjek dan objek hak, termasuk riwayat peralihan serta status hukum tanah. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Selain sertifikat hak atas tanah, akta jual beli juga berperan sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Dalam praktiknya, penggunaan akta jual beli sebagai dasar peralihan hak tidak jarang menimbulkan sengketa, terutama apabila terdapat perbedaan klaim mengenai status, prioritas, atau kepemilikan tanah. Sengketa hak atas tanah tersebut pada umumnya bermula dari adanya keberatan atau tuntutan salah satu pihak terhadap hak atas tanah yang

⁵ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta.

diklaim pihak lain, baik yang berkaitan dengan status hukum maupun kepemilikan tanah.⁶ Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Dengan demikian, Akta Jual Beli berfungsi sebagai bukti terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli, namun tidak serta-merta menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah, karena kepastian hukum kepemilikan baru diperoleh melalui pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat.

Dalam praktiknya, peningkatan kebutuhan akan tanah akibat pertumbuhan penduduk dan perkembangan wilayah, khususnya di daerah perkotaan, sering kali memicu konflik penguasaan dan pemanfaatan lahan. Tidak jarang, meskipun suatu pihak telah memiliki hak atas tanah secara yuridis, hak tersebut tetap menghadapi gangguan berupa penguasaan atau pemanfaatan tanah oleh pihak lain tanpa dasar hukum yang sah. Kondisi ini menimbulkan sengketa antara pemilik hak atas tanah dengan pihak yang mengklaim atau menguasai tanah berdasarkan alas hak yang lemah atau cacat hukum.

Sengketa penguasaan tanah semacam ini umumnya diselesaikan melalui mekanisme hukum perdata untuk menilai keabsahan alas hak para pihak serta menentukan pihak yang berhak secara sah atas tanah yang disengketakan oleh karena itu, kejelasan fungsi dan kedudukan akta jual beli dalam sistem pendaftaran tanah menjadi aspek penting dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian hak bagi pemilik tanah yang sah.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk, terungkap adanya sengketa kepemilikan tanah yang didasarkan pada dugaan PMH berupa penguasaan dan penempatan lahan tanpa hak yang sah. Sengketa tersebut melibatkan pemilik tanah yang mendasarkan haknya pada Sertifikat Hak Milik yang sah dengan pihak lain yang mengklaim kepemilikan berdasarkan AJB.

⁶ Wandy Prayoga Saragih, 2024, “Penyelesaian Sengketa Tanah yang Diambil dengan Penyalahgunaan Hak atas Tanah demi Kepentingan Pribadi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)”, Skripsi, Universitas HKBP Nommense

Penggugat dalam perkara ini terbukti sebagai pemegang sah Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 atas sebidang tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Sementara itu, pihak tergugat mendasarkan klaim kepemilikan pada Akta Jual Beli Nomor 54/X/C/TKP/2001 yang dibuat oleh Camat Tanjung Karang Pusat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Namun demikian, akta jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan atas tanah yang disengketakan.

Penggugat dalam perkara ini terbukti sebagai pemegang sah Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 atas sebidang tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Sementara itu, pihak tergugat mendasarkan klaim kepemilikan pada Akta Jual Beli Nomor 54/X/C/TKP/2001 yang dibuat oleh Camat Tanjung Karang Pusat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Namun demikian, akta jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan atas tanah yang disengketakan.

Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam putusannya mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum serta memerintahkan pengosongan dan pembongkaran bangunan di atas tanah sengketa. Putusan tersebut kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjung Karang melalui Putusan Nomor 48/Pdt/2024/PT Tjk, yang menegaskan bahwa Akta Jual Beli yang dijadikan dasar klaim Tergugat cacat hukum karena dibuat oleh pihak yang tidak memiliki hak atas tanah. Penguatan putusan pada tingkat banding ini menunjukkan konsistensi pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sah.

Tidak berhenti pada tingkat banding, para Tergugat mengajukan upaya hukum kasasi. Namun, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 1322 K/Pdt/2025 menolak permohonan kasasi tersebut dan menegaskan bahwa Akta Jual Beli Nomor 54/X/C/TKP/2001 cacat hukum karena tidak memenuhi persyaratan formal, khususnya tidak ditandatangani oleh Lurah sebagaimana mestinya. Akibatnya, akta

tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum. Dengan ditolaknyanya permohonan kasasi, Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan secara tegas memperkuat kedudukan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah yang disengketakan. Perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian, baik materiil maupun immateriil, bagi Penggugat. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penggugat sebagai pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

Namun demikian, penelitian-penelitian terdahulu mengenai sengketa tanah pada umumnya lebih menitikberatkan pada aspek administratif pendaftaran tanah serta keabsahan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan. Kajian tersebut umumnya berfokus pada kepastian hukum melalui penerbitan sertifikat, tanpa mengulas secara mendalam bagaimana pertimbangan hukum hakim digunakan sebagai dasar pemberian perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sah. Padahal, dalam praktiknya peradilan sering terjadi benturan antara sertifikat hak milik dengan akta jual beli yang cacat hukum, baik karena tidak terpenuhinya syarat formil maupun materiil.

Kajian yang secara khusus menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam menghadapi benturan tersebut, khususnya dalam memberikan perlindungan hukum kepada memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sah, masih relatif terbatas. Kekosongan kajian (*research gap*) inilah yang menjadi dasar dan urgensi dilakukannya penelitian ini melalui studi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk, guna memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai pertimbangan hakim dan implementasinya terhadap kepastian serta perlindungan hukum di bidang pertanahan.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul: **“PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SAH.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang di atas, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kasus posisi perkara dalam sengketa kepemilikan tanah tersebut?
2. Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim pada setiap tingkat peradilan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik sah atas tanah sengketa?
3. Bagaimana akibat hukum dari putusan perkara tersebut terhadap para pihak yang bersengketa?

C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini terbagi menjadi dua bagian, yaitu ruang lingkup ilmu dan ruang lingkup kajian. Ruang lingkup ilmu dalam penelitian ini berada dalam bidang hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perlindungan hukum terhadap pemilik sah. Adapun ruang lingkup kajian dalam penelitian ini mencakup analisis terhadap kasus posisi perkara dalam sengketa kepemilikan tanah, penelaahan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim pada setiap tingkat peradilan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik sah atas tanah sengketa, serta kajian mengenai akibat hukum yang timbul dari putusan perkara tersebut terhadap para pihak yang bersengketa.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis kasus posisi perkara dalam sengketa kepemilikan tanah.
2. Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim pada setiap tingkat peradilan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik sah atas tanah sengketa.
3. Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis akibat hukum dari putusan tersebut terhadap para pihak yang bersengketa.

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna yang mencakup kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

- a. Secara teoritis, penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi yang berarti bagi perkembangan ilmu pengetahuan di ranah akademik. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi yang berguna bagi masyarakat umum, khususnya bagi para mahasiswa yang sedang mengambil spesialisasi hukum perdata yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah dan perlindungan hukum terhadap pemilik sah.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi sebagai berikut.

- a. Sebagai masukan/sumbangan pemikiran dalam upaya pengembangan dan perluasan ilmu hukum, baik bagi Penulis maupun pembaca, khususnya di bidang hukum perdata yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah dan perlindungan hukum terhadap pemilik sah;
- b. Sebagai sumber rujukan bagi masyarakat yang berminat melakukan penelitian yang lebih mendalam mengenai topik yang diteliti pada penelitian kali ini;
- c. Sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Tindakan yang bertentangan dengan hukum dapat diartikan secara beragam oleh para ahli, namun secara esensial mengarah pada perilaku yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain karena pelanggaran terhadap hak atau kewajiban hukum. Sebagaimana dijelaskan dalam kajian terkini bahwa “perbuatan melawan hukum merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta norma sosial yang berlaku di masyarakat.”⁷ Dalam ketentuan hukum perdata Indonesia, Pasal 1365 KUHPerdata menetapkan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Sedangkan pasal 1366 KUHPerdata menegaskan bahwa “setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”⁸

Selain pengertian yang didapat dari pasal 1365 KUHPerdata, dilihat dari sejarahnya maka pandangan-pandangan mengenai perbuatan melawan hukum selalu mengalami perubahan dan perkembangan. Menurut Rachmat Setiawan dalam bukunya "Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum", perbuatan melawan hukum dapat dibedakan menjadi 2 interpretasi, yaitu interpretasi sempit atau lebih dikenal dengan ajaran *legisme* dan interpretasi luas.⁹

⁷ 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.

⁸ Rais, F. M., & Arifin, T. (2023). Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perspektif Pasal 1365 Kuhperdata Dan Hadis Al-Tirmidzi Nomor 1232. *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, 3(3), 3052

⁹ Rachmat Setiawan, 1985, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni,

Pertanggung jawaban yang harus dilakukan berdasarkan perbuatan melawan hukum ini merupakan suatu perikatan yang disebabkan dari undang - undang yang mengaturnya (perikatan yang timbul karena undang-undang). Pada ilmu hukum dikenal 3 kategori perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, teori Perbuatan Melawan Hukum digunakan sebagai landasan teoretis dalam penelitian ini. Pemaknaan unsur melawan hukum digunakan dalam arti luas sebagaimana berkembang dalam doktrin dan yurisprudensi, yaitu meliputi pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain, kewajiban hukum, serta asas kepatutan. Pandangan para ahli hukum perdata seperti Munir Fuady dan Rachmat Setiawan digunakan untuk memperkuat analisis terhadap unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perkara yang diteliti.

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kerugian;
- d. Adanya kesalahan;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Berikut ini merupakan penjelasan dari masing-masing unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut.

- a. Perbuatan (Daad) Kata “perbuatan” mencakup perbuatan aktif, yang dalam bahasa Belanda disebut “nalatigheid” (kelalaian) atau “onvoorzigtigheid” (kecerobohan) dalam pengertian pasal 1366 KUHPerdara. Dengan demikian, pasal 1365 KUH Perdata diperuntukkan bagi orang yang sungguh- sungguh

berbuat sesuatu, dan pasal 1366 KUHPerdara diperuntukkan bagi orang yang tidak berbuat apa-apa. Pelanggaran terhadap kedua syarat tersebut mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu ganti rugi. Perumusan tindakan positif dalam pasal 1365 dan tindakan negatif dalam pasal 1366 hanya memiliki arti sebelum keputusan Hoge Raad 31 Januari 1919, karena pada saat itu definisi "melawan hukum" masih terbatas. Setelah putusan Hoge Raad, arti "Perbuatan Melawan Hukum" diperluas menjadi tindakan negatif. Dengan demikian pengertian perbuatan dalam Pasal 1366 KUHPerdara sama dengan susunan kata gugatan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.¹⁰

- b. Melawan Hukum (Onrechtmatig) Sejak tahun 1890, para pembuat undang-undang tersebut telah menganut banyak hal. Pada konsep Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan Hoge Raad selalu menganut interpretasi yang sempit. Hal ini terlihat dalam keputusan Hoge Raad sebelum tahun 1919, yang mendefinisikan Perbuatan Melawan Hukum sebagai "Suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika seseorang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. Pada rumusan ini, yang harus dipertimbangkan hanya hak dan kewajiban hukum berdasarkan undang-undang (wet). Jadi, perbuatan itu harus melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh undang-undang. Dengan demikian, melawan hukum (onrechtmatig) sama dengan melanggar undang-undang (omwetmatig). Dengan tafsiran sempit ini banyak kepentingan masyarakat dirugikan, tetapi tidak dapat menuntut apapun."¹¹
- c. Kerugian Kerugian dapat bersifat material atau immaterial. Kerugian Materil, maksudnya bersifat kebendaan (zakelijk). Contohnya: Kerugian karena kerusakan tabrakan mobil, rusaknya rumah, hilangnya keuntungan, keluarnya ongkos barang dan sebagainya. Sedangkan kerugian immateril, maksudnya bersifat tidak kebendaan. orang itu atau polusi, pencemaran lingkungan, hilangnya Contohnya: Dirugikan nama baik seseorang, harga diri, hilangnya kepercayaan orang lain, membuang sampah (kotoran) di pekarangan orang lain

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, 2018, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, CV. Mandar Maju, Bandung

¹¹ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

hingga udara tidak segar pada langganan dalam perdagangan.¹² Unsur-unsur kerugian dan ukuran penilaian ganti kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum dapat diterapkan secara analogis dengan demikian penghitungan ganti kerugian didasarkan pada kemungkinan adanya unsur biaya, kerugian yang sesungguhnya, dan keuntungan yang diharapkan (bunga)."¹³

- d. Pasal 1365 KUHPerdara memang memisahkan dua konsep; perbuatan melawan hukum sebagai fakta/perbuatan itu sendiri, dan kesalahan (schuld) sebagai unsur yang melekat pada pelakunya, yakni kondisi mental atau pertanggungjawaban subyektif yang membuat perbuatan tersebut dapat di pertanggungjawabkan secara hukum. Dalam praktik yuridis modern, konstelasi unsur ini (daad-schuld- schade-causaliteit) tetap dipakai untuk menilai apakah suatu perbuatan menimbulkan kewajiban ganti rugi dan banyak kajian kontemporer menegaskan bahwa unsur schuld kerap ditafsirkan secara subyektif (melihat pada keadaan dan kesalahan pelaku) sehingga harus dibuktikan dalam konteks fakta setiap perkara.¹⁴
- e. Hubungan Kausal Adanya hubungan kausal dapat disimpulkan dari kalimat Pasal 1365 yang mengatur tentang “perbuatan yang disebabkan oleh kesalahannya”. Kerugian tersebut harus disebabkan oleh perbuatan orang tersebut. Jika tidak ada tindakan yang diambil tidak ada konsekuensi, yaitu kerugian. Untuk mengetahui apakah suatu tindakan merupakan penyebab kerugian, kita harus mengikuti teori "konfirmasi penuh" *Von Kries*. Menurut teori ini, yang dianggap sebagai sebab adalah suatu tindakan yang, dalam pengalaman manusia normal, menimbulkan suatu akibat, dalam hal ini kerugian. Oleh karena itu, antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan langsung.

Dalam definisinya, Perbuatan Melawan Hukum dapat dipahami sebagai suatu tindakan ataupun kelalaian yang secara nyata bertentangan dengan hak orang lain, atau menyimpang dari kewajiban hukum pelaku sendiri, atau bahkan melanggar

¹² Marheinis Abdulhay, 2008, Hukum Perdata, Pembinaan UPN, Jakarta.

¹³ Ibid. Hal 255-256

¹⁴ Durra, A. S., Talentina, G., Andreza, N. P., & Rani, R. (2025). Analisis Onrechmatige Daad Sebagai Kausa Dalam Pembatalan Risalah Lelang *Officium Notarium*, 5(July 2024), 26–49.

kesusilaan serta norma kehati-hatian yang seharusnya dijunjung dalam interaksi sosial antar manusia atau terhadap benda.¹⁵

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

- a. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, di mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
- b. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban trust, ataupun wanprestasi terhadap *equity* lainnya.
- c. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
- d. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
- e. Perbuatan Melawan Hukum bukan merupakan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.

Berdasarkan uraian mengenai Perbuatan Melawan Hukum, penulis menyimpulkan bahwa esensi PMH sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara terletak pada adanya perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Unsur melawan hukum tidak hanya dipahami sebagai pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain serta bertentangan dengan kewajiban hukum dan asas kepatutan.

¹⁵ Septian Fujiansyah, & Purba, H. (2023). Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat. *Jurnal Hukum Kaidah*, 22(3), 403–420.

Berdasarkan uraian mengenai Perbuatan Melawan Hukum, penulis menyimpulkan bahwa esensi PMH sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata terletak pada adanya perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Unsur melawan hukum tidak hanya dipahami sebagai pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain serta bertentangan dengan kewajiban hukum dan asas kepatutan.

Penulis berpandangan bahwa dalam konteks PMH, pemenuhan unsur-unsur perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal harus dinilai secara kumulatif dan saling berkaitan. Apabila salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, maka suatu perbuatan tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, analisis terhadap PMH menjadi landasan penting dalam menilai pertanggungjawaban perdata seseorang atas perbuatan yang merugikan pihak lain.

B. Tinjauan Umum Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa

Konflik dalam perspektif hukum dapat dimaknai sebagai situasi di mana terjadi perbedaan pendapat, perselisihan paham, atau sengketa antara dua pihak maupun lebih, mengenai hak dan kewajiban yang berlaku pada waktu dan keadaan yang sama. Dengan demikian, konflik mencerminkan benturan kepentingan atau klaim antara pihak-pihak tersebut dalam satu konteks yang saling terkait.¹⁶ Selanjutnya, kata "Konflik" menurut Kamus Ilmiah Populer adalah pertentangan, pertikaian, persengketaan, dan perselisihan.¹⁷

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan dengan pertentangan, dan perbedaan pendapat¹⁸ Merujuk pada pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa kata "konflik" mempunyai pengertian yang lebih luas, oleh karena istilah konflik tidak hanya digunakan dalam kasus pertanahan yang terkait dengan proses perkara

¹⁶ Rahman, L. A., & Husein, A. R. (2023). Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Menangani Sengketa Agraria. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916), 3(05), 47–58.

¹⁷ Pius A. Partanto dan Dahlan Al Barry, 1994, Kamus Ilmiah Populer, Arkkola, Surabaya, hlm. 354.

¹⁸ Wahyudi, A. (2019). Konflik, konsep Teori Dan Permasalahan. 8(1), 1–15.

pidana, juga terkait dalam proses perkara perdata dan proses perkara tata usaha negara. Dalam penelitian ini konflik yang dimaksudkan adalah konflik pertanahan yang terkait proses perkara perdata.

Selanjutnya terdapat istilah lain tentang konflik, yaitu sengketa. Menurut kajian hukum mutakhir, sengketa dipahami sebagai kondisi di mana terdapat pertentangan atau perselisihan antara dua pihak atau lebih mengenai salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, dan menyampaikan ketidak-puasannya dalam konteks hak atau kewajiban yang berlaku. Hal ini selaras dengan pengertian bahwa sengketa melibatkan perbedaan pendapat atau klaim atau kepentingan dalam suatu situasi yang sama.¹⁹

Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa.

Menurut Ali Achmad "Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya."²⁰ "Timbulnya sengketa mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku".²¹ Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain:

- a. Masalah yang menyangkut prioritas dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya;
- b. Bantahan terhadap sesuatu hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;

¹⁹ Palasari, C., & Yuliantini, N. P. R. (2024). Jurnal Komunikasi Hukum Undiksha. Jurnal Komunikasi Hukum, 10, 215–228.

²⁰ Ali Achmad Chomzah, 2003, Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadanaan Tanah Instansi Pemerintah, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 14.

²¹ Rusmadi Murad, 1992, "Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah", hlm. 22.

- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar;
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Alasan utama terjadinya sengketa adalah adanya pihak yang merasa lebih berhak atas tanah yang disengketakan, sehingga penyelesaiannya bergantung pada sifat permasalahan yang diajukan dan harus melalui beberapa tahapan proses sebelum diperoleh suatu keputusan.

2. Penyebab Terjadinya Sengketa

Beragam sengketa yang terjadi di tengah kehidupan masyarakat, penulis akan mempertajam tinjauan sengketa dalam penelitian ini mengenai sengketa tanah. Sengketa tanah merupakan sengketa perkara perdata yang cukup banyak diajukan oleh pencari keadilan di Pengadilan Negeri. Namun demikian, penyebab tingginya jumlah pengajuan perkara sengketa tanah tersebut belum sepenuhnya dipahami oleh masyarakat secara umum, penulis berpendapat sengketa semacam ini dapat ditemukan solusi untuk meminimalisirnya dengan mengungkapkan penyebabnya. Berdasarkan pengalaman dan pengamatan Fauzan Daromi, SH, fakta yang umum menjadi penyebabnya antara lain:

- a. Adanya seseorang atau kelompok orang yang dengan sengaja membuka hutan sebagai lahan pertanian tanpa memperhatikan apakah wilayah hutan yang dibukanya telah dikuasai pihak lain atau pemerintah.
- b. Adanya pembudayaan sifat praktis dalam hal bertransaksi jual - beli tanah yang dipengaruhi hukum adat setempat
- c. Ketiadaan lembaga pemerintahan seperti kantor kepala desa, kecamatan yang terdekat untuk mengurus administrasi jual - beli tanah
- d. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk tertib administrasi dalam hal pengadaan surat- menyurat tanah
- e. Peralihan kepemilikan tanah dalam kekeluargaan juga banyak dilakukan secara lisan saja
- f. Kualitas sumber daya manusia dari aparat pemerintah tidak mendukung, misalnya: kepala desa yang terpilih tidak menguasai administrasi pengadaan surat-menyurat tanah

- g. Tertib administrasi di perkantoran pemerintahan desa mengenai pengarsipan dokumen surat - surat tanah buruk
- h. Adanya oknum yang menerbitkan surat tanah tanpa melalui prosedur yang seharusnya
- i. Adanya penerbitan tanah surat-surat tanah dengan nama
- j. Mahalnya biaya pengurusan surat tanah
- k. Adanya penggandaan surat, pemalsuan surat untuk tujuan tertentu
- l. Adanya pemunculan surat tanah yang terbengkalai
- m. Adanya pemecahan surat - surat tanah tanpa izin dari pihak yang sah

Sengketa tanah banyak terjadi karena adanya sebuah benturan kepentingan antara siapa dengan siapa. Sadar akan pentingnya tanah untuk tempat tinggal atau kepentingan lainnya menyebabkan tanah yang tidak jelas kepemilikannya diperebutkan bahkan yang sudah jelas ada pemiliknya masih juga diperebutkan, hal ini terjadi karena masyarakat sadar akan kepentingan dan haknya, selain itu harga tanah yang semakin meningkat. Menurut Rusmadi Murad, "Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan - keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan."²²

Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat, setidaknya ada 3 hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, yaitu:

- a. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah sertifikat ganda
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata
- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat) tanpa memperhatikan produktivitas tanah.

Indonesia adalah negara yang berdasar hukum, maka semua aspek kehidupan bermasyarakat diatur oleh hukum yang diwujudkan dalam peraturan perundang-

²² Rusmadi Murad, Op.cit, 1992. Hlm. 3

undangan. Masyarakat dalam suatu negara hukum akan menyelesaikan masalahnya dalam suatu lembaga peradilan yang diatur khusus oleh undang-undang. Begitu pula dengan pertanahan yang memiliki Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Namun, sengketa tanah yang terjadi di Indonesia tidak pernah berakhir, selalu ada permasalahan terkait masalah kepemilikan tanah dan hak guna pakainya. Penulis dapat sedikit mengambil kesimpulan mengenai penyebab terjadinya sengketa khususnya di pertanahan yaitu:

- a. Luas tanah yang tersedia terbatas, tapi di sisi lain kebutuhan akan tanah meningkat sehingga nilai tanah lebih besar.
- b. Masalah pengaturan, penguasaan, dan pemilikan yang pengendaliannya belum efektif

3. Macam - Macam Penyelesaian Sengketa

Sengketa kerap terjadi di mana dan kapan saja, sehingga berbagai cara digunakan untuk menyelesaikan sengketa baik di dalam pengadilan maupun diluar pengadilan. Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman, pola penanganan ini telah kelihatan melembaga walaupun masih samar-samar.²³

Peraturan yang digunakan sebagai dasar hukum mengenai penyelesaian sengketa hukum atas tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 serta dasar operasional dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 1981 tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja Direktorat Agraria Provinsi dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya, khususnya Pasal 35 mengenai Pembentukan Seksi Bimbingan Teknis dan Penyelesaian Hukum yang bertugas memberikan bimbingan teknis di bidang pengurusan hak tanah dan penyelesaian sengketa hukum yang berhubungan dengan hak-hak tanah.

²³ Ibid. Hlm. 23

Mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:

a. Pengaduan

Dalam pengaduan berisi hal-hal dan peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan dengan dilampiri bukti-bukti serta mohon penyelesaian dengan disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya sehingga tidak merugikan pemohon.

b. Penelitian

Mekanisme berikutnya setelah pengaduan adalah penelitian berupa pengumpulan data atau administrasi maupun hasil penelitian fisik di lapangan mengenai penguasaannya. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan sementara bahwa apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

c. Pencegahan

Mutasi Tindak lanjut dari penyelesaian sengketa adalah atas dasar petunjuk atau perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah pengamanan berupa pencegahan untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan atau mutasi. Tujuan dilakukannya pencegahan atau mutasi adalah menghentikan untuk sementara waktu segala bentuk perubahan terhadap tanah yang disengketakan.

d. Musyawarah

Pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa melalui musyawarah sering kali berhasil dalam upaya penyelesaian sengketa, karena mengedepankan prinsip kekeluargaan, keterbukaan, serta itikad baik dari masing-masing pihak. Dalam mekanisme ini, instansi pemerintah yang berwenang, yang dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal Agraria, biasanya berperan sebagai mediator yang menjembatani kepentingan para pihak yang bersengketa agar dapat mencapai kesepakatan bersama tanpa harus menempuh jalur litigasi. Ada beberapa proses penyelesaian sengketa melalui musyawarah, misalnya:

- 1) **Negosiasi**
Negosiasi merupakan proses tawar-menawar dengan berunding secara damai untuk mencapai kesepakatan antara pihak yang berperkara, tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah.
 - 2) **Mediasi**
Proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga (mediator) sebagai penasihat. Tugas mediator disini sebagai fasilitator untuk kedua pihak yang bersengketa dan merumuskan titik temu untuk mengurangi perbedaan keputusan.
 - 3) **Konsiliasi**
Konsiliasi adalah usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai suatu penyelesaian dengan melibatkan pihak ketiga (konsiliator).
 - 4) **Arbitrase**
Arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan perjanjian arbitrase secara tertulis oleh pihak yang bersengketa.
- e. **Penyelesaian Melalui Pengadilan** "Apabila usaha melalui jalan musyawarah tidak mendatangkan hasil maka sengketa harus diselesaikan oleh instansi yang berwenang yaitu pengadilan."²⁴ Jadi pada umumnya sifat dari sengketa adalah adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketentuan yang merugikan dirinya.

Para pihak menghendaki penyelesaian sengketa yang mendasarkan atau memperhatikan peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukum dan penyelesaian tersebut harus tuntas. Pada masyarakat desa, peran kepala desa sangat penting dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi warganya. Persoalan yang menyangkut warga desa dimusyawarahkan terlebih dahulu dalam rapat desa atau dibicarakan dengan sesepuh desa untuk memperoleh pemecahan yang tepat dan memuaskan

²⁴ Ibid. Hlm. 24

bagi semua pihak. Upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah merupakan cerminan corak khas tata kehidupan masyarakat adat tradisional yang memiliki sifat kebersamaan, gotong-royong dan kekeluargaan.

C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Acara Perdata

1. Pengertian Hukum Acara Perdata

Hukum acara perdata menurut Sudikno Mertokusumo adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiel dengan perantara hakim. Hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang menentukan bagaimana caranya menjamin pelaksanaan hukum perdata materiel. Hukum Acara Perdata mengatur bagaimana caranya mengajukan tuntutan hak, memeriksa serta memutuskan dan pelaksanaan daripada putusan-nya. Tuntutan hak dalam hal ini tidak lain adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah "*eigenrichting*" atau tindakan menghakimi sendiri.

Dalam kasus di atas, tuntutan hak dimaksudkan untuk memperoleh perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah "eigenrichting". Ada dua jenis tuntutan hak yang diajukan melalui pengadilan. Yang pertama adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa yang dikenal sebagai gugatan, di mana ada sekurang-kurangnya dua pihak, dan yang kedua adalah tuntutan hak yang tidak mengandung sengketa yang dikenal sebagai permohonan, di mana hanya ada satu pihak.²⁵

2. Sumber Hukum Acara Perdata

Pada dasarnya, hukum acara perdata Indonesia masih bergantung pada hukum acara perdata kolonial. Karena sistem hukum acara perdata Indonesia mengadopsi hukum acara perdata Belanda berdasarkan asas konkordansi, sumber hukum acara perdata adalah tempat ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia dapat ditemukan. Hukum acara perdata Indonesia diatur sebagai berikut:

- a. HIR (*Het Herziene Indoneisch Reglement*), HIR ini dibagi dua yaitu bagian Hukum Acara Pidana dan Hukum Acara Perdata, yang diperuntukkan bagi

²⁵ Zainal Asikin, 2019, Hukum Acara Perdata di Indonesia, Prenada Media, hlm. 3.

golongan Bumiputra dan Timur Asing di Jawa dan Madura untuk berperkara di muka *Landraad*. Bagian acara pidana dari Pasal 1 sampai dengan 114 dan Pasal 246 sampai dengan Pasal 371. Bagian acara perdata dari Pasal 115 sampai dengan 245. Sedangkan titel ke 15 yang merupakan peraturan rupa-rupa (Pasal 372 s.d. 394) meliputi Acara Pidana dan Perdata.²⁶

- b. *Rv (Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering)* adalah reglemen yang berisi ketentuan-ketentuan hukum acara perdata yang berlaku khusus untuk golongan Eropa dan yang dipersamakan dengan mereka untuk berperkara di muka Raad Van Justitie dan Residentie Gerecht.
- c. *BW (Burgelijk Wetboek)* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), meskipun sebagai kodifikasi Hukum Perdata Materiil, namun juga memuat Hukum Acara Perdata, terutama dalam Buku IV tentang pembuktian dan daluwarsa (Pasal 1865 sampai dengan Pasal 1993). Selain itu, juga terdapat dalam beberapa Pasal Buku I, misalnya tentang tempat tinggal atau domisili (Pasal 17 sampai dengan Pasal 25), serta beberapa Pasal Buku II dan Buku III (misalnya Pasal 533, Pasal 535, Pasal 1244, dan Pasal 1365).²⁷
- d. *WvK (Wetboek van Koophandel)* atau dikenal dengan Kitab Undang Undang Hukum Dagang. *Wetboek van Koophandel* (Kitab Undang-Undang Hukum Dagang), meskipun juga sebagai kodifikasi Hukum Perdata Materiil, namun di dalamnya ada beberapa Pasal yang memuat ketentuan Hukum Acara Perdata

3. Asas Hukum Acara Perdata

a. Hakim Bersifat Menunggu

Dalam prinsip hukum acara perdata, pihak yang berkepentingan atau pihak yang berperkara adalah pihak yang berhak atas inisiatif untuk mengajukan gugatan. Hakim tidak ada jika tidak ada gugatan. Secara sederhana, asas hukum acara perdata yang mengatakan hakim bersifat menunggu berarti bahwa hakim menunggu gugatan diajukannya. Dengan kata lain, hakim tidak diizinkan untuk aktif mencari perkara di masyarakat. Namun, setelah suatu perkara diajukan, hakim tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadilinya.

²⁶ Endang Hadrian dan Lukman Hakim, 2020, *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, Deepublish, Sleman, hlm. 2.

²⁷ *Ibid*, hlm. 3

b. Hakim Pasif

Berarti bahwa hakim bersikap pasif saat memeriksa suatu perkara. Dengan kata lain, luasnya sengketa yang diajukan kepada hakim ditentukan oleh pihak yang berperkara, bukan oleh hakim. Dengan kata lain, penggugat menentukan apakah ia akan mengajukan gugatan, seberapa besar tuntutan itu, dan apakah perkara akan dilanjutkan atau dihentikan, misalnya melalui perdamaian atau dengan mencabut gugatan, semuanya tergantung pada para pihak, bukan hakim. Hakim hanya membantu para pencari keadilan dengan menilai siapa di antara pihak yang berhasil membuktikan bahwa tuduhan mereka benar.²⁸

c. Hakim Aktif

Hakim harus aktif sejak perkara dimasukkan ke pengadilan, dalam artian untuk memimpin sidang, melancarkan jalannya persidangan, membantu para pihak mencari kebenaran, sampai dengan pelaksanaan putusan (eksekusi).

d. Putusan Harus Disertai Alasan-alasan

Semua putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengali (Pasal 25 UU No. 4 Tahun 2004 jo. Pasal 184 ayat (1), 319 HIR, 618 RBg.). Alasan-alasan atau argumentasi itu dimaksudkan sebagai pertanggungjawaban hakim daripada putusannya terhadap masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi dan ilmu hukum, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai objektif. Karena adanya alasan-alasan itulah, maka putusan yang mempunyai wibawa dan bukan karena hakim tertentu yang menjatuhkannya.²⁹

e. Peradilan Dilakukan dengan Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan (Pasal 2 ayat (4) UU No. 48 Tahun 2009) yang dimaksud dengan sederhana adalah proses beracara di pengadilan harus dilakukan dengan tata cara yang jelas, mudah dipahami dan tidak berbelit-belit. Semakin sedikit dan sederhana formalitas dalam beracara maka semakin baik pula efektivitas penyelesaian perkara. Sebaliknya terlalu banyak formalitas atau peraturan akan sulit dipahami dan akan menimbulkan beraneka ragam penafsiran sehingga kurang menjamin adanya kepastian hukum.

²⁸ Asikin, Zainal, Op.cit. Hlm 10

²⁹ Ibid. Hlm. 12

D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Tanah

Dalam hukum pertanahan, istilah “Tanah” digunakan dalam adalah telah ditetapkan secara formal sebagai batas berdasarkan Undang- undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), pada Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar penguasaan negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan atau bersama-sama, orang perseorangan atau badan hukum lainnya.

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³⁰ Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk dimanfaatkan atau digunakan. Diberikannya dan dipunyai dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja.

Oleh karena itu, dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa hak- hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Dengan demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961, dan setelah diberlakukan selama 36 tahun, selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

³⁰ Sudirman Mechsans et al., 2013, Hukum Agraria, PKKPUU FH Unila, Bandar Lampung, hlm. 2.

1961, yang diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997 sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya pula kembali mendapatkan perubahan di Peraturan Pemerintah terbaru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.³¹ Peraturan Pemerintah tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka rechts kodaster yang bertujuan menjamin tertib hukum dan kapasitas atas hak tanah (kepastian hukum) serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah maka oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Pemerintah diharuskan untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dan hal itu diatur dengan suatu Peraturan Pemerintah. Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ditentukan bahwa pendaftaran tanah itu harus meliputi dua hal, yakni:

- a. Pengukuran dan petaan-pemetaan tanah serta menyelenggarakan tata usahanya.
- b. Pendaftaran hak serta peralihannya dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah dilakukan dengan berbagai kegiatan antara lain pembukuan, pendaftaran, dan pemindahan hak guna tanah. Kerahasiaan hukum pokok permasalahan mengandung arti bahwa bidang-bidang tanah yang didaftarkan bersifat unik, baik letak, luas maupun batas-batasnya. Keunikan ini juga memastikan bahwa restorasi batas dapat dilakukan jika batas tanah tersebut kemudian hilang. Kepastian hukum subjek berarti hak-hak yang didaftarkan dalam daftar umum dijamin kebenarannya bagi pemegang hak yang nyata dan sah.

³¹ Urip Santoso, 2017, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Prenada Media, Jakarta, hlm. 277.

Pemberian jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, memerlukan tersedianya hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Hal tersebut seperti yang telah diuraikan di atas sekarang ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dianggap belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Tujuan dan sistem yang digunakan tetap dipertahankan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, yang pada hakekatnya seperti yang sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yakni antara lain Pendaftaran Tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian di bidang pertanahan.³²

3. Sertifikat Hak Atas Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf e ada disebutkan "Surat Tanda Bukti Hak". Pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda "*Certificat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi apabila dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Pembuktian bahwa tanah tersebut telah diusahakan oleh negara dengan melakukan penatausahaan kemudian menyerahkan bukti-bukti itu kepada yang mengelolanya. Bukti atau sertifikat milik seseorang sesuai dengan apa yang tertulis pada sertifikat. Sertifikat adalah panduan pasti untuk membuktikan kepemilikan seseorang karena dikeluarkan oleh otoritas yang sah dan berwenang hak hukum.

Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang ada dalam sertifikat. Apabila yang memegang sertifikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegang

³² Ibid, Hlm 281.

sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain. Dengan demikian surat tanda bukti atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membatu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat bidang pertanahan.³³

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah tercantum di dalam pasal 19 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum atas bidang-bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah dilakukan dengan maksud untuk mewujudkan suatu sistem administrasi pertanahan yang teratur dan dapat dipertanggungjawabkan (suatu “*rechtskadaster*” atau “*legalcadaster*”), yaitu sistem pendaftaran tanah yang memberikan jaminan hukum kepada masyarakat terhadap kepemilikan tanah yang dimilikinya.

Perincian dari tujuan tersebut dijelaskan secara lebih spesifik dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah mengenai data fisik dan data yuridis setiap bidang tanah.
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan melalui penyimpanan dan pemeliharaan dokumen pendaftaran tanah secara sistematis dan berkesinambungan.

Lebih lanjut, Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksud meliputi:

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut;

³³ Ibid, Hlm 281.

- b. Kepastian mengenai letak, batas, serta luas bidang tanah yang dimiliki;
- c. Kepastian mengenai jenis hak atas tanah yang menjadi dasar hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum yang menguasainya.

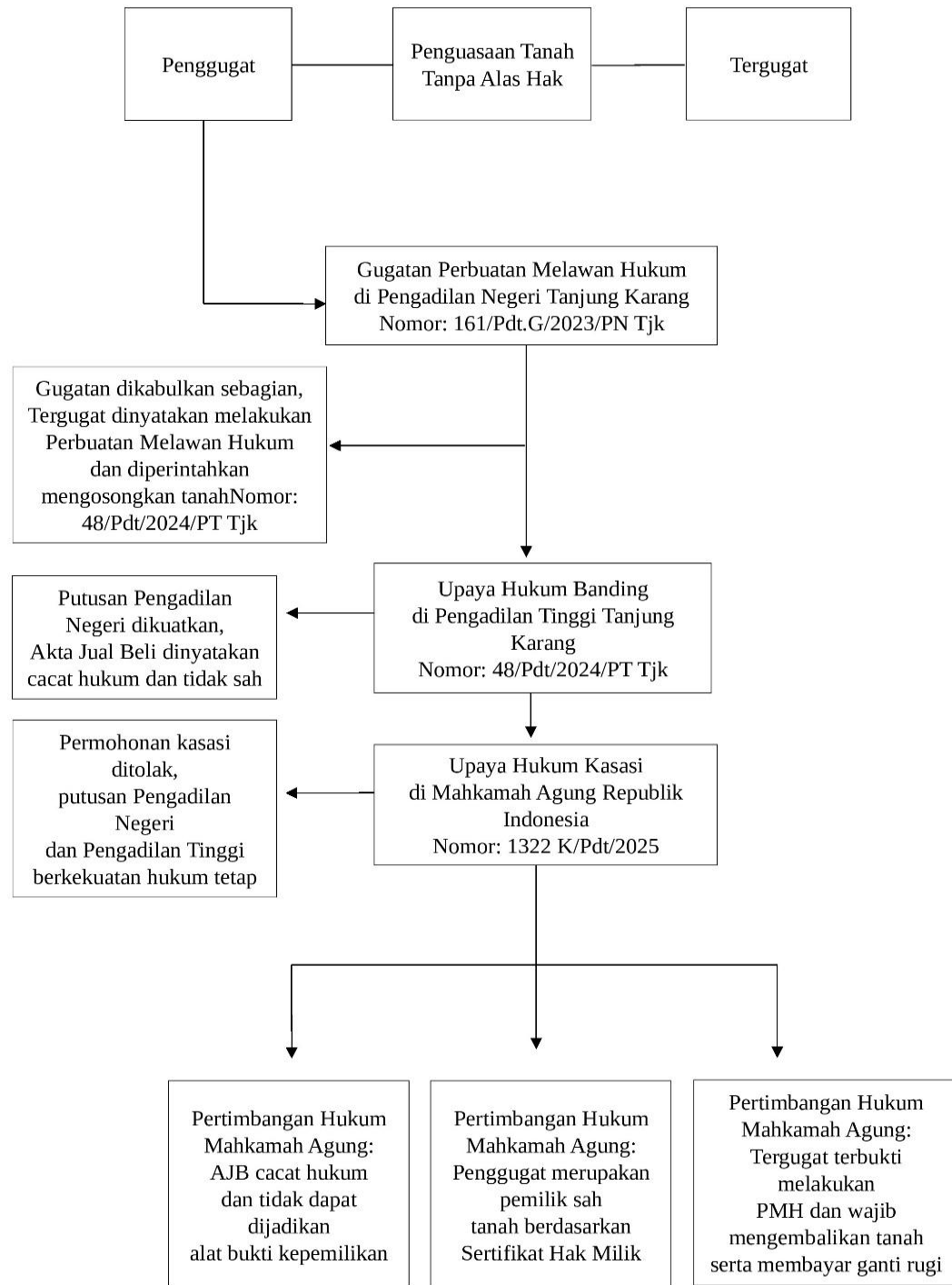
Tujuan lain dari penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan, mengelola, dan menyediakan informasi yang lengkap, akurat, serta mutakhir mengenai setiap bidang tanah di Indonesia. Informasi tersebut meliputi data fisik lokasi, batas, dan luas tanah, serta data yuridis seperti status hukum dan pemegang haknya. Informasi ini sangat penting untuk menjamin perlindungan hukum terhadap hak-hak pemegang tanah dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

Selain itu, tujuan pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk mempertegas status hukum yang belum bersertifikat. Melalui proses pendaftaran, tanah yang masih memiliki data fisik atau data yuridis yang belum lengkap, bahkan yang masih disengketakan, dapat dibukakan setelah memenuhi ketentuan yang berlaku. Dengan adanya pendaftaran tanah, setiap bidang tanah akan didata dan dicatat secara sistematis oleh negara, sehingga kedudukan hukum atas tanah tersebut menjadi lebih jelas dan teradministrasi dengan baik. Proses ini memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk melengkapi kekurangan data yang ada, baik terkait batas-batas tanah, luas, maupun dasar penguasaan atau perolehan hak atas tanah. Pada akhirnya, pendaftaran tanah berperan penting dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak, sekaligus mencegah timbulnya sengketa pertanahan di kemudian hari.

Persyaratan dan tata cara pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, memenuhi pedoman teknis mulai dari pengumpulan data, pemeriksaan lapangan, hingga penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti, tetapi juga menjadi instrumen hukum dan administrasi negara untuk mewujudkan kepastian hukum serta ketertiban pertanahan di Indonesia.

E. Kerangka Pikir



Gambar 2.1 Kerangka Berpikir

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian artinya ilmu yang membahas tentang cara melakukan proses penelitian berdasarkan literatur. Menurut Abdulkadir Muhammad, metodologi penelitian selalu berdasarkan pada fakta empiris dalam masyarakat, di mana fakta tersebut dikerjakan secara metodis, sistematis, logis, dan analitis.

Umumnya, metode penelitian terbagi menjadi tiga tahap, yaitu:

- a. Perencanaan penelitian dan penulisannya
- b. Mengerjakan penelitian tersebut
- c. Melakukan penulisan laporan³⁴

Dasarnya penelitian hukum merupakan kegiatan mengungkapkan kembali konsep hukum, fakta hukum dan sistem hukum yang ada untuk dikembangkan, diperbaiki ataupun dimodifikasi sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Penelitian yang dimaksud dalam tulisan ini adalah pencarian penelitian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian penelitian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan atau isu tertentu. Dalam pada bidang hukum dikenal ada 3 (tiga) jenis penelitian, yaitu antara lain penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif-empiris (normatif-terapan), dan penelitian hukum empiris.

A. Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Menurut Abdulkadir Muhammad, penelitian hukum normatif dapat juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder dengan cara mempelajari dan membahas peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal ilmiah, dan sumber lain yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti.³⁵

³⁴ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan ke-2, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 57–58.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 58.

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum deskriptif. Penelitian hukum deskriptif yaitu pemaparan suatu isu hukum secara sistematis dan aktual untuk memperoleh deskripsi lengkap dan jelas mengenai keadaan hukum yang ada di masyarakat. Diharapkan penelitian ini bisa menggambarkan secara rinci dan jelas mengenai proses hukum acara Perdata dan dasar pertimbangan hukum hakim dalam Putusan No. 161/Pdt.G/2023/PN Tjk.

C. Metode Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Normatif dan Empiris, Pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari dan menelaah berbagai peraturan, buku-buku dan sumber kutipan yang berhubungan dengan masalah yang akan penulis teliti. Pendekatan empiris adalah pendekatan yang dilakukan melakukan penelitian secara langsung untuk mengumpulkan semua informasi yang berhubungan dengan penelitian ini, baik dengan wawancara dengan pihak terkait, maupun dengan pengamatan secara seksama terhadap objek penelitian.

D. Jenis dan Sumber Data

Sumber data merupakan sesuatu yang sangat penting di dalam penelitian. Sumber data dalam penelitian berarti subjek dari mana suatu data diperoleh. Pada penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi perundang-undangan, yurisprudensi, dan buku literatur hukum atau bahan hukum tertulis lainnya, baik terhadap bahan-bahan hukum, bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, yang meliputi Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, Putusan Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk, dan Arsip

Dokumen yang berkaitan langsung dengan Putusan 161/Pdt.G/2023/PN Tjk seperti Gugatan Penggugat.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang bersifat memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer, yang berupa wawancara yang akan dilakukan penulis kepada Hakim di Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas IA.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan penunjang lain yang ada keterkaitan dengan pokok-pokok rumusan permasalahan, memberikan kejelasan terhadap apa isi informasi, dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, bukan apa yang ada dalam bahan kajian hukum. Namun dapat dijadikan bahan analisa terhadap penerapan kebijakan hukum di lapangan, seperti kamus, ensiklopedia, buletin, majalah, artikel-artikel di internet dan bahan-bahan lainnya yang sifatnya seperti karya ilmiah berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua cara, yaitu:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Kegiatan ini dilakukan melalui pembacaan, pengkajian, dan pencatatan terhadap literatur, peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, hasil penelitian, serta putusan pengadilan yang relevan dengan objek penelitian. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang bersifat teoritis dan konseptual sebagai dasar dalam menganalisis permasalahan hukum.³⁶

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer melalui wawancara langsung dengan pihak-pihak yang memiliki pengetahuan dan

³⁶ Soerjono Soekanto, 2007, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, hlm. 52.

ketertarikan dengan permasalahan penelitian, seperti Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang. Tujuannya adalah untuk memperkuat hasil penelitian normatif agar lebih komprehensif dan kontekstual. Menurut Burhan Ashofa, penelitian lapangan dilakukan dengan cara wawancara atau observasi guna memperoleh data empiris yang dapat mendukung data sekunder.³⁷

F. Teknik Pengolahan Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini, baik dari studi kepustakaan maupun penelitian lapangan, diolah melalui beberapa tahapan, yaitu:

1. Pemeriksaan Data, yaitu tahap awal untuk meneliti kembali seluruh data yang terkumpul guna memastikan kelengkapan dan kebenarannya.
2. Klasifikasi Data, yaitu tahap pengelompokan data berdasarkan jenis dan sumbernya agar memudahkan proses analisis.
3. Penyusunan/Sistematiasi Data, yaitu menyusun data secara teratur, logis, dan terstruktur sehingga dapat menggambarkan hasil penelitian secara menyeluruh.

Menurut Soerjono Soekanto, pengolahan data merupakan kegiatan menata kembali data hasil penelitian agar siap untuk dianalisis dan diinterpretasikan sesuai dengan permasalahan penelitian.³⁸

Sedangkan menurut Burhan Ashofa, kegiatan pengolahan data meliputi proses klasifikasi, sistematiasi dan interpretasi yang dilakukan secara logis dan konsisten untuk mendukung kesimpulan penelitian.³⁹

G. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan cara menafsirkan data secara sistematis, logis, dan efektif. Data yang diperoleh, baik dari bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier, dinamis secara mendalam untuk memahami permasalahan hukum yang diteliti. Melalui proses analisis tersebut, peneliti berupaya menarik kesimpulan yang tepat dan komprehensif guna menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

³⁷ Burhan Ashofa, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 91.

³⁸ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 59.

³⁹ Burhan Ashofa, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 92.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk dinyatakan cacat hukum karena tidak memenuhi syarat formal dan materiil sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah. AJB tersebut dibuat oleh pihak yang tidak berwenang dan tidak didasarkan pada hak kepemilikan yang sah, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
2. Pertimbangan hukum majelis hakim pada tingkat pertama, banding, dan kasasi secara konsisten menegaskan bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan alat bukti kepemilikan yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Oleh karena itu, penguasaan tanah oleh pihak yang hanya mendasarkan pada AJB yang cacat hukum dinilai sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sah tanah diwujudkan melalui pembatalan AJB PPATS, penegasan kedudukan sertifikat hak milik sebagai bukti utama kepemilikan tanah, serta perintah pengosongan objek sengketa oleh pihak yang menguasai tanah tanpa hak. Dengan demikian, putusan ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik sah terhadap penguasaan tanah tanpa dasar hukum yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A, Pius Partanto, and Dahlan Al Barry. *Kamus Ilmiah Populer*. Surabaya: Arkkola, 1994.
- Abdulhay, Marheinis. *Hukum Perdata*. Jakarta: Pembinaan UPN, 2008.
- Asikin, Zainal. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Prenada Media, 2019.
- Chomzah, Ali Achmad. *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadanaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2002.
- Harahap, M. Yahya. "Hukum Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan." In *Cetakan Ke-2*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Hadrian, Endang, and Lukman Hakim. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia: Permasalahan Eksekusi Dan Mediasi*. Sleman: Deepublish, 2020.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Ismaya, Samun. *Pengantar Hukum Agraria*. yogyakarta: Graha Ilmu, 2011. Murad, R. (1992). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
-, *Hukum Acara Perdata Indonesia / Abdulkadir Muhammad*. Citra Aditya Bakti. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2015.
- Mechsan, Sudirman. *Hukum Agraria*. Bandar Lampung: PKKPUU FH Unila, 2013.
- Prodjodikoro, R. W. (1984). *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur.
-, *Perbuatan Melanggar Hukum Di Pandang Dari Sudut Hukum Perdata*.

Bandung: CV. Mandar Maju, 2018.

Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012. Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media, 2017.

Setiawan, Rachmat. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, 35AD.

Jurnal

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 . *Paradigma: Jurnal Filsafat, Sains, Teknologi, Dan Sosial Budaya*, 30, 24–31.

Dameria, Rini, Achmad Busro, and Dewi Hendrawati. “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, no. 1 (2017): 1–13.

Durra, A. S., Talentina, G., Andreza, N. P., & Rani, R. (2025). Analisis Onrechmatige Daad Sebagai Kausa Dalam Pembatalan Risalah Lelang *Officium Notarium*, 5(July 2024), 26–49.

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, Tajuddin, Remy B.R. Hasibuan, and Zunius S. Halawa. “Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 30/Pdt.G/205/PN.Mdn).” *Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB* 7, no. 7 (2019): 126–36.

Palasari, C., & Yuliantini, N. P. R. (2024). Jurnal Komunikasi Hukum Undiksha. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 10, 215–228.

Rais, F. M., & Arifin, T. (2023). Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perspektif Pasal 1365 Kuhperdata Dan Hadis Al-Tirmidzi Nomor 1232. *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, 3(3), 3052.

Rahman, L. A., & Husein, A. R. (2023). Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Menangani Sengketa Agraria. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum (e-ISSN: 2776-1916)*, 3(05), 47–58.

Setiawan. (1987). Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangan Dalam Yurisprudensi. *Varia Peradilan*, No. 16 Tahun II, 176.

Sari, Indah. “Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum

Perdata.” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, no. 1 (2020): 53-70 tura.

Saragih, Wandy Prayoga. “Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Diambil Dengan Penyalagunaan Hak Atas Tanah Demi Kepentingan Pribadi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Upa).” Universitas HKBP Nommensen, 2024.

Septian Fujiansyah, & Purba, H. (2023). Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat. *Jurnal Hukum Kaidah*, 22(3), 403–420.

Wahyudi, A. (2019). *Konflik, konsep Teori Dan Permasalahan*. 8(1), 1–15.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Herzien Inlandsch Reglement (HIR) / Reglemen Indonesia yang Diperbaharui, *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 44.

Reglement Buitengewesten (RBg) / Reglemen untuk Daerah di Luar Jawa dan Madura.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104*).

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157*).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292*).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28*).

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas IA. (2023). *Putusan Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Tjk*.

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

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