

**PENGUASAAN TANAH SECARA MELAWAN HUKUM YANG  
DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS PENJUAL  
(Studi Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Juncto Putusan Nomor  
2/PDT/2024/PT TJK Juncto Putusan Nomor 4046 K/Pdt/2024)**

**(Skripsi)**

**Oleh**

**RAHMAT AKBAR AIEDIL  
NPM 2212011323**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**

## ABSTRAK

### **PENGUASAAN TANAH SECARA MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS PENJUAL (Studi Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Juncto Putusan Nomor 2/PDT/2024/PT TJK Juncto Putusan Nomor 4046 K/Pdt/2024)**

Oleh

**RAHMAT AKBAR AIEDIL**

Sengketa penguasaan tanah sering kali timbul akibat ketidakjelasan administrasi peralihan hak di masa lampau, yang menyebabkan benturan klaim kepemilikan antara pembeli beritikad baik dengan ahli waris penjual. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pemenuhan unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH), pertimbangan hukum majelis hakim, serta akibat hukum yang ditimbulkan dalam Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Jo. Putusan Nomor 2/PDT/2024/PT TJK Jo. Putusan Nomor 4046 K/Pdt/2024.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan studi kasus (judicial case study). Data yang digunakan bersumber dari data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara ini adalah tindakan Para Tergugat yang secara sepihak tetap menguasai fisik tanah dan bangunan meskipun objek tersebut telah dijual lunas oleh pewaris kepada Penggugat sejak tahun 1994. Tindakan ini memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdana dan melanggar hak subjektif Penggugat yang memegang Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai tanda bukti kepemilikan yang paling kuat; (2) Dasar pertimbangan hakim menitikberatkan pada kebenaran materiil transaksi jual beli "terang dan tunai" yang dibuktikan dengan kuitansi pelunasan serta penguasaan SHM asli oleh Penggugat. Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, bukti tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang mengalahkan dalil Surat Wasiat Para Tergugat. Hakim juga menolak tuntutan uang paksa (*dwangsom*) karena eksekusi riil pengosongan lahan dapat dilakukan; (3) Akibat hukum putusan ini menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah (*declaratoir*) dan menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa (*condemnatoir*).

**Kata Kunci: Penguasaan Tanah Tanpa Hak, Perbuatan Melawan Hukum,  
Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk.**

**ABSTRACT**

***UNLAWFUL POSSESSION OF LAND BY THE SELLER'S HEIRS  
(Case Study of Decision Number 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Juncto Decision  
Number 2/PDT/2024/PT TJK Juncto Decision Number 4046 K/Pdt/2024)***

***By***

***RAHMAT AKBAR AIEDIL***

*Land possession disputes often arise due to unclear administrative transfer of rights in the past, leading to conflicting ownership claims between good faith buyers and the seller's heirs. This research aims to analyze the fulfillment of Unlawful Act (Tort) elements, the judges' legal considerations, and the legal consequences arising from Decision Number 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Jo. Decision Number 2/PDT/2024/PT TJK Jo. Decision Number 4046 K/Pdt/2024.*

*This research is a normative legal research with a descriptive type. The approach used is a judicial case study. The data used are secondary data covering primary, secondary, and tertiary legal materials, which are then analyzed qualitatively.*

*The results show that: (1) The Unlawful Act in this case is the Defendants' action of unilaterally maintaining physical possession of the land and buildings, even though the object had been sold in full by the heir to the Plaintiff since 1994. This action fulfills the elements of Article 1365 of the Civil Code and violates the Plaintiff's subjective rights as the holder of the Certificate of Ownership (SHM), which is the strongest evidence of ownership; (2) The judge's legal consideration focused on the material truth of the "clear and cash" transaction evidenced by full payment receipts and the Plaintiff's possession of the original SHM. Pursuant to Article 19 of UUPA Jo. Article 32 of Government Regulation No. 24 of 1997, such evidence carries evidentiary strength that overrides the Defendants' Testament argument. The judge also rejected the claim for forced money (dwangsom) as real execution of eviction can be performed; (3) The legal consequence of this decision confirms the Plaintiff as the legal owner (declaratoir) and punishes the Defendants to vacate the disputed object (condemnatoir).*

***Keywords: Decision Number 115/Pdt.G/2023/PN Tjk, Unauthorized Land Possession, Unlawful Act.***

**PENGUASAAN TANAH SECARA MELAWAN HUKUM YANG  
DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS PENJUAL  
(Studi Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Juncto Putusan Nomor  
2/PDT/2024/PT TJK Juncto Putusan Nomor 4046 K/Pdt/2024)**

**Oleh**

**RAHMAT AKBAR AIEDIL**

**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**

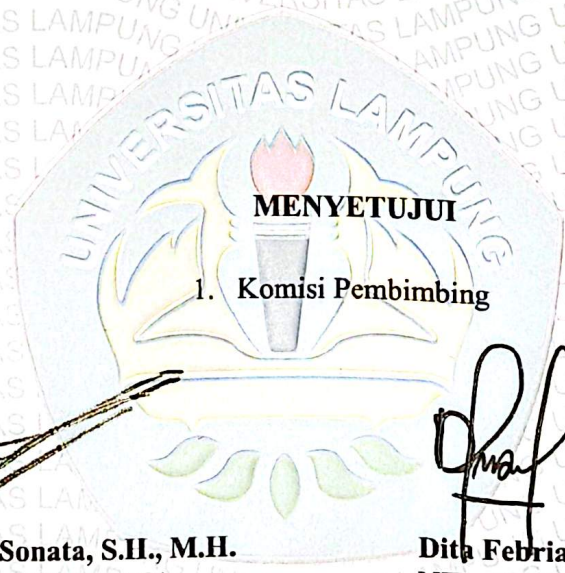
**Judul Skripsi :** **PENGUASAAN TANAH SECARA MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS PENJUAL (Studi Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Jo Putusan Nomor 2/PDT/2024/PT TJK Jo Putusan Nomor 4046 K/Pdt/2024)**

**Nama Mahasiswa :** **Rahmat Akbar Aiedil**

**Nomor Pokok Mahasiswa :** **2212011323**

**Bagian :** **Hukum Keperdataan**

**Fakultas :** **Hukum**



**1. Komisi Pembimbing**

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

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

**2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan**

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

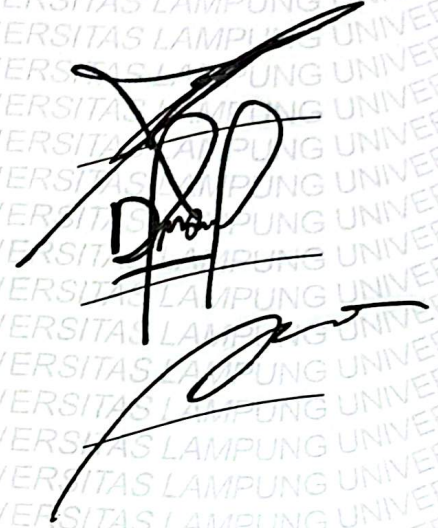
**MENGESAHKAN**

1. Tim Penguji

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

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

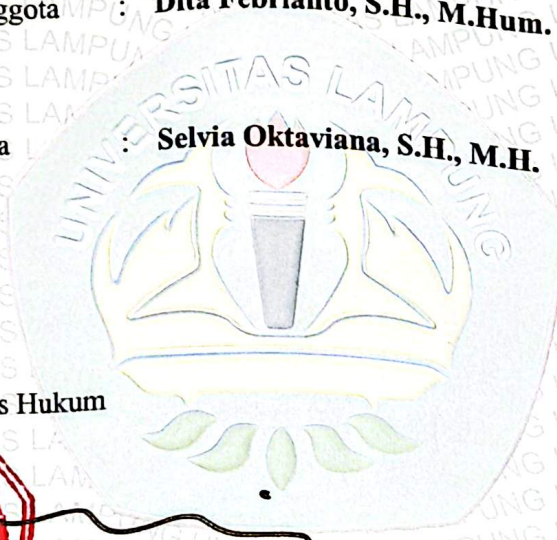
Penguji Utama : **Selvia Oktaviana, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Hukum



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



**Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 22 April 2026**

**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rahmat Akbar Aiedil

NPM : 2212011323

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“PENGUASAAN TANAH SECARA MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS PENJUAL (Studi Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Juncto Putusan Nomor 2/PDT/2024/PT TJK Juncto Putusan Nomor 4046 K/Pdt/2024)”** adalah benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025 tentang Peraturan Akademik.

Bandar Lampung, 29 April 2026



Rahmat Akbar Aiedil

2212011323

## RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Rahmat Akbar Aiedil, dilahirkan pada 18 November 2004 di Marang, Kecamatan Pesisir Selatan, Kabupaten Pesisir Barat, Provinsi Lampung, sebagai anak pertama dari 2 bersaudara, buah hati tercinta dari pasangan Bapak Ropikin, dan Ibu Sutinah.

Penulis menyelesaikan pendidikan di TK/RA Nur Islami yang diselesaikan pada tahun 2010, SD Negeri 2 Pagar Bukit yang diselesaikan pada 2016, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 3 Bengkunt Belimbing yang diselesaikan pada tahun 2019, dan Sekolah Menengah Atas (SMA) YP Unila Jurusan Ilmu Pengetahuan Sosial (IPS) yang diselesaikan pada tahun 2022. Pada tahun 2022, penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur UTBK-SBMPTN, dan pada tahun 2024, memilih konsentrasi Hukum Keperdataan.

Pada tahun 2025, penulis mengikuti kegiatan pengabdian kepada masyarakat melalui kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I Tahun 2025 selama 31 hari di Batuliman Indah, Kecamatan Candipuro, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung.

**MOTO**

”Barang siapa yang beriman kepada Allah dan hari akhir, hendaklah ia berkata  
yang baik atau diam”

(HR. Bukhari)

*There’s a time for daring and there’s a time for caution, and wise man  
understands which is called for”*

(John Keating)

”GOD DID”

(Penulis)

## PERSEMBAHAN

*Bismillahiromanirohim.*

*Allahuma sholli ala sayyidina Muhammad, wa'ala ali sayyidina Muhammad.*

Dengan mengucapkan rasa syukur atas karunia dan rahmat Allah SWT, kupersembahkan skripsiku yang kukerjakan dengan sepenuh hati serta segala kerendahan hati ini kepada:

*Kedua orang tuaku,*

Bapak Ropikin, dan Ibu Sutinah,

yang selalu memberikan cinta, kasih sayang, kebahagiaan, dukungan, doa, serta pengorbanannya yang tak terhingga selama ini untuk keberhasilanku.

Terima kasih atas seluruh kasih sayang dan segala hal yang sudah selalu kalian berikan, namaku yang selalu kalian sebutkan dalam doa, serta segala dukungan yang tak henti-hentinya kalian berikan dalam perjalanan dan perjuanganku selama melangkah menuju keberhasilan. Terima kasih banyak sudah menciptakan keluarga yang sempurna untuk selamanya.

## SANWACANA

Alhamdulillahirabbilalamin, segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Penguasaan Tanah Secara Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Penjual (Studi Kasus Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Juncto Putusan Nomor 2/PDT/2024/PT TJK Juncto Putusan Nomor 4046 K/Pdt/2024)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Lampung.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari adanya bantuan, saran, dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik. Maka, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

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 Universitas Lampung.
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Universitas Lampung.
4. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak membantu penulis dan meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan serta pengertiannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

5. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak membantu penulis dan meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan serta pengertiannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
6. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan saran, masukan dan kritiknya yang membangun demi sempurnanya skripsi ini.
7. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan saran, masukan dan kritiknya yang membangun demi sempurnanya skripsi ini.
8. Seluruh Dosen di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
9. Para staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Mas Yudi dan Mba Sri selaku admin Bagian Hukum Keperdataan yang dengan penuh kesabaran membantu penulis melengkapi berkas-berkas yang diperlukan untuk seminar.
10. Sahabat-Sahabat terbaikku dari awal perkuliahan yang telah memberikan dukungan dalam berbagai hal, Alif Ibnu Haiban, Anisa Kurnia Rahayu, Bagus Indrawan, Daud Bunar Buwono, M. Faizul Muchtar, Reza Vito Alrizqi, Sanjaya Martua Hutasoit, dan sahabat-sahabat lainnya yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
11. Teman-teman KKN Desa Batuliman Indah, Adlina Khairunnisa, Desi Lestari, Nisrina Zalfa Fatin, Oktaviona J, Rafiki, dan Ridho Nur Firdaus yang telah berbagi pengalaman, dan memberikan dukungan selama menjalani KKN selama 31 hari serta warga Desa Batuliman Indah yang tidak dapat disebutkan satu per satu, terimakasih atas doa dan dukungannya.
12. Seluruh teman teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2022.

13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, Terima Kasih atas semua bantuan dan dukungannya.
14. Almamaterku tercinta Universitas Lampung.

Bandar Lampung, 29 April 2026

Penulis



**Rahmat Akbar Aiedil**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>vii</b>
<b>MOTO .....</b>	<b>viii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>SANWACANA .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Ruang Lingkup.....	6
1.4 Tujuan Penelitian .....	6
1.5 Kegunaan Penelitian.....	7
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>8</b>
2.1 Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum.....	8
2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	8
2.1.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	10
2.1.3 Subjek Perbuatan Melawan Hukum .....	12
2.2 Hukum Acara Perdata .....	12
2.2.1 Pengertian Hukum Acara Perdata .....	12
2.2.2 Sumber Hukum Acara Perdata Indonesia .....	13
2.2.3 Asas Hukum Acara Perdata .....	14
2.2.4 Eksepsi <i>Obscuur Libel</i> dan <i>Plurium Litis Consortium</i> .....	15
2.2.5 Pembuktian Surat (Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan) ....	17
2.3 Penguasaan Hak atas Tanah .....	19
2.3.1 Pengertian Tanah.....	19
2.3.2 Penguasaan Hak atas Tanah.....	20
2.3.3 Bentuk-Bentuk PenguasaanTanah .....	20
2.3.4 Hak-Hak atas Tanah.....	23
2.4 Pendaftaran Tanah.....	27
2.4.1 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	27

2.4.2 Sistem Pendaftaran Tanah .....	28
2.4.3 Bukti Kepemilikan Tanah .....	29
2.4.4 Tujuan Pendaftaran Tanah .....	30
2.5 Prinsip Itikad Baik .....	31
2.6 Kerangka Pikir .....	33
<b>III. METODE PENELITIAN.....</b>	<b>35</b>
3.1 Jenis Penelitian.....	35
3.2 Tipe Penelitian .....	35
3.3 Pendekatan Masalah.....	36
3.4 Data dan Sumber Data .....	36
3.5 Metode Pengumpulan Data .....	37
3.6 Metode Pengolahan Data .....	38
3.7 Analisis Data .....	39
<b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>41</b>
4.1 Pemenuhan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tindakan Penguasaan Tanah Tanpa Hak Setelah Jual Beli dalam Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk .....	41
4.1.1 Analisis Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	45
4.1.2 Analisis Unsur Kesalahan .....	47
4.1.3 Analisis Unsur Kerugian .....	49
4.1.4 Analisis Unsur Hubungan Kausalitas.....	51
4.2 Analisis Pertimbangan Majelis Hakim dalam Memutus Perkara Pada Tingkat PN dengan Memperhatikan Penguatan PT dan Koreksi MA ...	53
4.2.1 Analisis Pertimbangan Hukum dalam Eksepsi .....	54
4.2.2 Analisis Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara .....	57
4.2.3 Analisis Benturan Hak Antara Akta Jual Beli di Bawah Tangan dan Surat Wasiat .....	65
4.2.4 Posisi Putusan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung terhadap Putusan Pengadilan Negeri .....	72
4.3 Akibat Hukum Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk.....	74
4.3.1 Akibat Hukum terhadap Status Kepemilikan Tanah.....	74
4.3.2 Akibat Hukum terhadap Tindakan Para Tergugat.....	75
4.3.3 Akibat Hukum berupa Kewajiban Penyerahan Objek Sengketa (Pengosongan).....	75
4.3.4 Akibat Hukum terhadap Biaya Perkara.....	76
4.3.5 Akibat Hukum Dampak Perbaikan Amar oleh Mahkamah Agung	76
<b>V. PENUTUP .....</b>	<b>78</b>
5.1 Kesimpulan .....	78
5.2 Saran.....	79

## DAFTAR PUSTAKA

**DAFTAR TABEL**

Halaman

Tabel 4.1 Pemenuhan Unsur PMH Putusan No. 115/Pdt.G/2023/PN Tjk..... 43

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, berfungsi tidak sekedar sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai pusat aktivitas sosial dan ekonomi. Mengingat urgensinya tersebut, peralihan hak atas tanah khususnya melalui mekanisme jual beli menjadi salah satu tindakan hukum yang paling sering dipraktikkan oleh masyarakat guna memindahkan kepemilikan secara legal.<sup>1</sup> Hukum pertanahan nasional yang bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sejatinya telah meletakkan prinsip kepastian hukum sebagai landasan utama dalam setiap penguasaan dan kepemilikan tanah. Untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut, instrumen hukum positif di Indonesia, khususnya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah mengamanatkan secara tegas agar setiap peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan segera didaftarkan di Kantor Pertanahan.<sup>2</sup> Pendaftaran ini mutlak diperlukan agar negara dapat menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai alat pembuktian yang kuat, yang pada akhirnya akan melindungi pemilik tanah dari berbagai potensi gangguan atau klaim sepihak di kemudian hari.

Realitas dalam masyarakat Indonesia sering kali menunjukkan persoalan yang bertolak belakang dengan idealisme hukum tersebut. Praktik jual beli tanah secara "di bawah tangan" nyatanya masih dipergunakan dan sering terjadi, terutama

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 10.

<sup>2</sup> Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media. Hlm. 276.

pada era sebelum tahun 2000-an.<sup>3</sup> Jual beli semacam ini biasanya hanya didasarkan pada asas kepercayaan, ikatan kekeluargaan, atau rasa sungkan, di mana kesepakatan jual beli dianggap telah sah dan tuntas hanya dengan penyerahan sejumlah uang (tunai) dan penyerahan fisik tanah beserta surat-surat aslinya (terang), sebagaimana prinsip dasar dalam hukum adat. Sayangnya, transaksi yang dibangun di atas asas kepercayaan ini sering kali menyisakan gap (celah) administratif yang sangat fatal, yakni penundaan proses pembuatan akta resmi dan pendaftaran peralihan hak (balik nama sertifikat) di instansi yang berwenang.

Celah administratif yang dibiarkan berlarut-larut ini merupakan bom waktu yang sangat rawan menimbulkan sengketa penguasaan tanah di masa depan. Kerawanan ini mencapai puncaknya ketika pelaku utama, yakni pihak penjual, telah meninggal dunia. Dalam kondisi tidak adanya saksi kunci, para ahli waris penjual yang mungkin tidak mengetahui, tidak dilibatkan, atau bahkan sengaja mengingkari adanya transaksi di masa lalu antara Alm. penjual sebagai pewaris dengan pembeli, cenderung akan mengklaim tanah yang secara formal (di atas kertas sertifikat yang belum dibalik nama) masih tercatat atas nama pewaris.<sup>4</sup> Benturan hukum pun terjadi antara pembeli yang merasa telah membayar lunas dan beritikad baik, melawan ahli waris yang merasa berhak atas harta peninggalan orang tuanya.

Permasalahan atau sengketa akibat gap administratif ini secara nyata dapat dilihat dan ditelusuri dalam perkara perdata yang terjadi di Pengadilan Negeri Tanjung Karang. Perkara ini berawal dari hubungan hukum antara Penggugat (Mat Alfi Asha) dengan Alm. Bangsa Ratu yang melakukan transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan pada tahun 1994 dengan harga Rp8.000.000,00. Jual beli tersebut sesungguhnya telah memenuhi syarat materiil karena telah dibayar lunas oleh Penggugat, yang dibuktikan dengan kuitansi pembayaran secara bertahap dan sebuah Surat Jual Beli di bawah tangan tertanggal 14 November 1994. Menyadari kewajibannya sebagai penjual, Alm. Bangsa Ratu bahkan telah menyerahkan

---

<sup>3</sup> Mahesa, K. Hendra, Muhamad Jodi Setianto, dan Komang Febrinayanti Dantes. "Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 3.4 (2023): 115.

<sup>4</sup> J. Satrio, *Hukum Waris*, Bandung: Alumni, 1992, hlm. 181.

Sertifikat Hak Milik (SHM) asli tanah tersebut kepada Penggugat sebagai tanda itikad baik pemindahan hak. Namun, proses pendaftaran peralihan hak ke nama Penggugat tidak dapat segera direalisasikan. Penundaan ini terjadi karena Alm. Bangsa Ratu meminta waktu luang mengingat dirinya sedang sibuk mencalonkan diri sebagai kepala desa. Karena menganggap penjual seperti ayah angkat sendiri, Penggugat pun menerima alasan tersebut murni atas dasar kepercayaan dan kekeluargaan, tanpa menyadari risiko hukum jangka panjang.

Ketidakpastian hukum yang muncul akibat tertundanya proses balik nama sertifikat akhirnya memicu konflik terbuka setelah wafatnya Alm. Bangsa Ratu. Meskipun secara materiil kepemilikan tanah dan bangunan tersebut telah berpindah sejak tahun 1994, objek sengketa justru dikuasai secara fisik oleh para ahli waris (Para Tergugat). Pihak Tergugat menolak menyerahkan aset tersebut dengan dalih bahwa almarhum orang tua mereka tidak pernah melakukan jual beli, melainkan hanya menjaminkan tanah tersebut dalam transaksi utang piutang.

Untuk memperkuat argumentasinya, ahli waris berpegang teguh pada sebuah Surat Wasiat sepihak yang dibuat oleh pewaris pada tahun 2005. Dalam hukum waris, pembuatan sebuah wasiat memang diakui sebagai hak pewaris untuk menentukan nasib harta kekayaannya, namun hak tersebut dibatasi oleh asas fundamental bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang bukan lagi miliknya (*nemo plus juris*).<sup>5</sup> Ketika wasiat itu dibuat pada tahun 2005, tanah tersebut secara hakikatnya telah beralih sepenuhnya kepada Penggugat sejak tahun 1994. Akibat dari klaim sepihak ini, terjadilah benturan hak yang sangat tajam, di satu sisi berdiri pembeli beritikad baik yang memegang bukti otentik kuitansi pelunasan serta menguasai fisik SHM asli, dan di sisi lain berdiri ahli waris penjual yang berpegang pada penguasaan fisik secara *de facto* dan surat wasiat yang isinya mengingkari fakta jual beli.

Tindakan Para Tergugat yang bersikeras mempertahankan penguasaan fisik atas objek sengketa dan menolak mengosongkannya, padahal tanah tersebut telah dijual

---

<sup>5</sup> Anindita Tria Agustina, Bambang Eko Turisno, dan Ana Silviana. "PENSERTIPIKATAN TANAH YANG DILAKUKAN DILUAR HAK YANG DIMILIKI (MELANGGAR ASAS NEMO PLUS JURIS)." *Diponegoro Law Journal* 2.3 (2013): hlm 2.

secara sah oleh pewarisnya puluhan tahun yang lalu, tidak dapat dibenarkan secara hukum dan mengarah pada kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Melihat pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pandangan mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kini tidak lagi diartikan secara sempit hanya sebagai pelanggaran terhadap bunyi pasal-pasal dalam undang-undang. Hukum tidak lagi dipandang kaku sekedar apa yang tertulis di atas kertas, melainkan lebih luas dari itu. Berkat perkembangan yurisprudensi, cakupan PMH telah diperluas untuk menyesuaikan setiap tindakan yang melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang hidup dalam pergaulan masyarakat.<sup>6</sup> Dalam konteks perkara ini, kepatutan masyarakat secara jelas melarang seseorang untuk menguasai atau mengambil manfaat dari benda yang sudah diketahui sah menjadi milik orang lain. Melihat sikap dari Para Tergugat yang menghalangi Penggugat untuk mengeksekusi hak-hak keperdataannya telah melahirkan kerugian yang nyata, di mana Penggugat kehilangan kesempatan untuk menikmati dan memberdayakan tanah miliknya sendiri selama hampir 29 tahun.

Kasus sengketa penguasaan tanah tanpa hak ini menjadi sangat menarik untuk diteliti secara mendalam. Keunikan kasus ini tidak hanya terletak pada lamanya rentang waktu sengketa (29 tahun), tetapi lebih pada penyelesaiannya yang melibatkan dinamika pertimbangan hukum dan koreksi berjenjang hingga ke tingkat Mahkamah Agung. Pada peradilan tingkat pertama, Pengadilan Negeri Tanjung Karang melalui Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk telah mengambil sikap progresif dengan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Majelis Hakim tingkat pertama secara tegas menempatkan kebenaran materiil (bukti bayar dan penguasaan sertifikat asli) di atas narasi sepihak (wasiat), dan menyatakan bahwa tindakan penguasaan oleh Para Tergugat adalah murni Perbuatan Melawan Hukum. Putusan yang memihak pada pembeli beritikad baik ini kemudian dikuatkan sepenuhnya oleh Pengadilan Tinggi Tanjung Karang melalui Putusan Nomor 2/PDT/2024/PT TJK.

---

<sup>6</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2018, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm.1.

Perjalanan perkara ini mencapai puncaknya pada tingkat kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 4046 K/Pdt/2024. Mahkamah Agung memang menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Tergugat, sehingga substansi bahwa Para Tergugat telah melakukan PMH tetap memiliki kekuatan hukum mengikat. Namun, yang menjadikan putusan ini sangat krusial untuk dikaji adalah adanya tindakan Mahkamah Agung dalam fungsinya sebagai *judex juris* (hakim pemeriksa penerapan hukum) yang secara eksplisit memberikan koreksi yuridis terhadap putusan pengadilan di bawahnya. Mahkamah Agung melakukan perbaikan amar putusan dengan cara menghapus poin amar nomor 3 dari putusan Pengadilan Negeri (yang berbunyi "Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat"). Penghapusan amar ini didasarkan pada pertimbangan bahwa menempatkan penilaian status alat bukti ke dalam amar putusan adalah sesuatu yang berlebihan (*redundant*).

Koreksi dari Mahkamah Agung tersebut memberikan pelajaran penting dalam tata cara beracara perdata. Sebuah amar putusan (diktum) sejatinya haruslah tajam, ringkas, dan berfungsi murni untuk menjawab *petitum* (tuntutan) secara *condemnatoir* (penghukuman untuk berbuat sesuatu, seperti mengosongkan lahan) maupun *declaratoir* (penegasan status hukum, seperti menetapkan siapa pemilik sah), tanpa perlu dibebani oleh konklusi-konklusi yang sifatnya murni wilayah penilaian pembuktian. Evaluasi validitas alat bukti mutlak merupakan sarana yang harus dituangkan dalam bagian pertimbangan hukum (*ratio decidendi*), bukan tujuan akhir yang harus letakkan dalam amar putusan.

Berdasarkan seluruh paparan latar belakang di atas, analisis terhadap putusan yang berjenjang ini menjadi sangat penting untuk diteliti lebih dalam. Analisis ini dibutuhkan untuk membedah secara mendalam bagaimana logika hukum diterapkan oleh majelis hakim dari tingkat pertama hingga kasasi dalam memutus benturan antara akta jual beli di bawah tangan melawan klaim ahli waris yang bermodalkan surat wasiat. Penelitian ini juga dirancang untuk meneliti sejauh mana ketelitian hukum acara perdata diterapkan dalam amar putusan, guna memastikan terciptanya keseimbangan antara keadilan nyata dan ketertiban administrasi hukum. Mengingat pentingnya masalah penguasaan tanah pasca jual beli ini, maka penulis

sangat tertarik untuk melakukan penelitian hukum yang diwujudkan dalam skripsi dengan judul: **"PENGUASAAN TANAH SECARA MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS PENJUAL (Studi Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Juncto Putusan Nomor 2/PDT/2024/PT TJK Juncto Putusan Nomor 4046 K/Pdt/2024)."**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dapat mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum terhadap tindakan penguasaan tanah tanpa hak setelah jual beli dalam putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk?
2. Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk dengan memperhatikan penguatan Putusan Pengadilan Tinggi dan koreksi Mahkamah Agung?
3. Bagaimana akibat hukum Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk?

## **1.3 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup dalam penelitian ini terdiri dari ruang lingkup pembahasan dan ruang lingkup keilmuan. Ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini adalah mengkaji pertimbangan hukum Hakim dan akibat hukum yang ditimbulkan dari Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Juncto Putusan Nomor 2/PDT/2024/PT TJK Juncto Putusan Nomor 4046 K/Pdt/2024, sedangkan ruang lingkup keilmuan dalam penelitian ini yaitu hukum keperdataan khususnya Perbuatan Melawan Hukum tentang sengketa penguasaan tanah tanpa hak setelah proses jual beli.

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk dapat mengidentifikasi dan menjawab rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu:

- a. Menganalisis pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum terhadap tindakan penguasaan tanah tanpa hak setelah jual beli dalam putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk;

- b. Menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk dengan memperhatikan penguatan Putusan Pengadilan Tinggi dan koreksi Mahkamah Agung;
- c. Menganalisis mengenai akibat hukum terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk.

## **1.5 Kegunaan Penelitian**

### **1. Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang Hukum Perdata. Secara spesifik, penelitian ini berfokus pada analisis perbuatan melawan hukum dalam kasus sengketa penguasaan tanah tanpa hak setelah proses jual beli.

### **2. Kegunaan Praktis**

Secara praktis, penelitian ini memiliki manfaat, yaitu:

- a. Bagi penulis dan pembaca tulisan ini diharapkan dapat menjadi sarana untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman dalam bidang ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata, mengenai perbuatan melawan hukum dalam kasus sengketa penguasaan tanah setelah proses jual beli.
- b. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi yang berguna, khususnya bagi pihak-pihak yang membutuhkan rujukan untuk penelitian lebih lanjut di bidang hukum perdata, terutama terkait kasus perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah tanpa hak.
- a. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum

#### 2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah “perbuatan melanggar hukum” memiliki arti yang luas, ini karena kata “hukum” di sini digunakan dalam arti yang seluas-luasnya, di mana suatu perbuatan dapat dianggap melanggar hukum dari berbagai sudut pandangan.<sup>7</sup> Sedangkan, istilah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam bahasa Belanda disebut “*onrechtmatige daad*”, yang memiliki makna lebih sempit. Sesuai Pasal 1365 KUHPerdara, PMH didefinisikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kesalahannya, menyebabkan kerugian bagi orang lain. Dengan kata lain Pasal 1365 KUHPerdara hanya membatasi perbuatan melawan hukum pada tindakan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum seseorang, seperti yang telah diatur dalam hukum tertulis.<sup>8</sup> Dalam bahasa Belanda, istilah "Perbuatan Melawan Hukum" dikenal sebagai *onrechtmatigedaad*. Sementara dalam bahasa Inggris, istilah yang setara adalah "*tort*", yang secara harfiah berarti *wrong* atau salah. Namun, dalam konteks hukum, istilah *tort* berkembang menjadi kesalahan perdata yang tidak timbul dari wanprestasi, mirip dengan makna *onrechtmatigedaad* dalam sistem hukum Belanda dan negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata *tort* sendiri berasal dari bahasa Latin *torquere* atau *tortus* dalam bahasa Prancis, sama halnya dengan kata *wrong* yang berasal dari *wrung*, keduanya bermakna kesalahan atau kerugian (*injury*).

---

<sup>7</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, hlm.1.

<sup>8</sup> Syukron Salam, Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa, *Jurnal Nurani Hukum* Vol. 1 No. 1 (2018), hlm. 35.

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Pasal 1365 KUHPerdara awalnya memang sangat sempit, sejalan dengan pengaruh ajaran legisme. Pada saat itu, perbuatan melawan hukum hanya diartikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum yang diatur dalam undang-undang. Dengan kata lain, perbuatan melawan hukum disamakan sepenuhnya dengan perbuatan yang melanggar undang-undang.<sup>9</sup> Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, pengadilan di masa lalu hanya menafsirkan "melawan hukum" sebagai pelanggaran terhadap pasal-pasal hukum tertulis atau undang-undang. Namun, sejak Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, terjadi pergeseran signifikan. Putusan tersebut memelopori pandangan baru yang mengartikan "melawan hukum" tidak hanya sebatas pelanggaran terhadap peraturan tertulis, tetapi juga mencakup perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau kepantasan yang berlaku dalam masyarakat.<sup>10</sup>

Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdara secara garis besar menjelaskan tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang merugikan orang lain mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut, karena adanya unsur kesalahan. Sementara itu, Pasal 1366 KUHPerdara memberikan penjelasan lebih lanjut dengan menyatakan bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya, tetapi juga atas kerugian yang timbul karena kelalaian atau kurang kehati-hatian. Apabila suatu peristiwa telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, langkah awal yang bisa diambil sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan adalah dengan mengirimkan somasi. Somasi, atau teguran tertulis, adalah langkah awal yang sejalan dengan prinsip itikad baik. Tujuannya adalah untuk memberi kesempatan kepada pihak yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum agar memenuhi kewajibannya atau menghentikan perbuatannya, sebelum masalah ini dibawa ke jalur hukum.

---

<sup>9</sup> Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 42.

<sup>10</sup> Indah Sari. "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam hukum pidana dan hukum perdata." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11.1 (2020). hlm 54.

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, somasi atau teguran tertulis merupakan upaya terakhir untuk menyelesaikan sengketa secara damai sebelum masuk ke ranah pengadilan. Apabila tergugat tidak memenuhi kewajibannya setelah somasi dilayangkan, penggugat berhak mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Somasi juga berfungsi sebagai bukti bahwa penggugat telah beritikad baik dalam menyelesaikan sengketa.

### **2.1.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum**

Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan dapat dikatakan melawan hukum harus memiliki unsur-unsur berikut yaitu:

1. Perbuatan tersebut melawan hukum;
2. Adanya kerugian;
3. Adanya kesalahan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Berikut merupakan penjelasan dari masing-masing unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut:

1. Melawan Hukum, adanya perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa sebelum adanya putusan Hoge Raad 31 Januari 1919, perbuatan melawan hukum memiliki pengertian yang sangat sempit, yaitu apabila perbuatan tersebut melanggar undang-undang. Setelah adanya putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara Cohenlindenbaum, pengertian perbuatan melawan hukum diperluas menjadi: melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum di pembuat, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.
2. Kerugian, kerugian dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu kerugian materiil dan immateriil. Kerugian materiil adalah kerugian yang bersifat kebendaan atau dapat dihitung secara finansial. Contohnya termasuk kerusakan akibat kecelakaan

mobil, kerusakan rumah, hilangnya keuntungan yang seharusnya didapat, atau biaya yang telah dikeluarkan. Sementara itu, kerugian immateriil adalah kerugian yang bersifat non-kebendaan atau tidak dapat diukur dengan uang. Contohnya adalah kerugian akibat pencemaran nama baik, hilangnya harga diri, hilangnya kepercayaan dari orang lain. Kerugian ini juga bisa berupa kerugian bisnis, seperti kehilangan pelanggan dalam perdagangan.

3. Kesalahan, dalam konteks hukum perdata, kesalahan dapat diartikan sebagai tindakan yang disengaja atau kelalaian yang berujung pada perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Seseorang dianggap bersalah jika tindakannya baik yang dilakukan maupun yang diabaikan seharusnya dapat dihindari. Dengan kata lain, perbuatan tersebut dinilai sebagai suatu kesalahan karena dapat diprediksi atau diperkirakan dampaknya.<sup>11</sup>

4. Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian, 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. Dalam ilmu hukum, penelusuran rantai sebab-akibat ini secara doktrinal terdapat dua teori, yakni teori Von Buri dan Von Kries. Teori pertama, yang digagas oleh Von Buri, dikenal dengan sebutan teori *Conditio Sine Qua Non* atau teori syarat mutlak. Teori kedua digagas oleh Von Kries yang merumuskan teori *Adequate Veroorzaking* atau teori sebab yang memadai.<sup>12</sup>

Menurut Moegni Djojodirjo, Perbuatan Melawan Hukum secara luas dapat diartikan sebagai perbuatan atau kelalaian yang bertentangan dengan hak orang lain. Definisi ini juga mencakup tindakan yang berlawanan dengan kewajiban hukum pelaku itu sendiri, serta perbuatan yang melanggar kesusilaan atau tidak

---

<sup>11</sup> Kasmun Harahap, Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak, *Jurnal Pendidikan IPS* Vol. 1 No. 2g, (2017). hlm. 17.

<sup>12</sup> Bing Waluyo. "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma* 24.1 (2022): hlm 21.

mencerminkan sikap kehati-hatian yang seharusnya dijunjung tinggi dalam kehidupan bermasyarakat terhadap orang lain atau benda.<sup>13</sup>

### **2.1.3 Subjek Perbuatan Melawan Hukum**

Menurut Marheinis Abdulhay bahwa “yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum atau orang (*person*), karena subjek diakui mempunyai hak dan kewajiban”. Berdasarkan pernyataan tersebut, subjek hukum yang dinyatakan bersalah dalam perbuatan melawan hukum juga merupakan subjek hukum. Alasannya, subjek hukum yang dapat berupa orang pribadi atau badan hukum memiliki hak dan kewajiban. Menurut kamus istilah hukum, subjek hukum adalah "pokok, subjek dari hubungan hukum, orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukan demikian berwenang melakukan tindakan hukum."<sup>14</sup>

Kesimpulan dari subjek hukum berarti adalah orang pribadi atau badan hukum karena mempunyai hak dan kewajiban, subjek hukum juga memiliki wewenang untuk melakukan tindakan hukum. Dengan demikian dalam konteks subjek perbuatan melawan hukum adalah orang pribadi atau badan hukum yang melakukan tindakan atau perbuatan yang melawan hukum.

## **2.2 Hukum Acara Perdata**

### **2.2.1 Pengertian Hukum Acara Perdata**

Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum acara perdata adalah serangkaian aturan yang memastikan hukum perdata materiil ditaati, dengan perantara hakim. Hukum acara perdata mengatur bagaimana seseorang dapat mengajukan tuntutan hak, proses pemeriksaan dan pengambilan keputusan, hingga pelaksanaan dari putusan tersebut. Tuntutan hak itu sendiri merupakan upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum dari pengadilan, yang bertujuan mencegah adanya tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*). Sebagai contoh dalam kehidupan sehari-hari, peraturan hukum menetapkan bahwa jika dahan, ranting, atau akar pohon dari pekarangan seseorang menjalar ke pekarangan tetangga, maka tetangga tersebut berhak memotongnya sendiri. Hal ini dapat dilakukan jika pemilik pohon menolak

---

<sup>13</sup> Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramitha, (1982), hlm. 57.

<sup>14</sup> Algra N.E, *Kamus Istilah Hukum*, Bandung: Bina Cipta, (2013), hlm 549.

permintaan untuk memotongnya. Ketentuan ini diatur secara spesifik dalam Pasal 666 KUHPerdata.

Dalam hukum acara perdata, pihak yang merasa haknya dilanggar disebut penggugat. Sementara itu, pihak yang dibawa ke pengadilan karena dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang disebut tergugat. Dengan kata lain, penggugat adalah individu yang merasa haknya dilanggar dan membawa pihak yang dianggap melanggar hak tersebut sebagai tergugat, untuk diadili di depan hakim.

### **2.2.2 Sumber Hukum Acara Perdata Indonesia**

Hukum acara perdata di Indonesia masih sangat dipengaruhi oleh hukum acara perdata kolonial. Hal ini disebabkan oleh penerapan asas konkordansi, di mana sistem hukum kita mengadopsi hukum acara perdata Belanda. Dengan demikian, sumber hukum acara perdata adalah tempat di mana ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia dapat ditemukan. Hukum acara perdata Indonesia diatur pada:

HIR (*Het Herziene Inlandsch Reglement*) terbagi menjadi dua bagian yaitu hukum Acara Pidana dan Hukum Acara Perdata. Peraturan ini secara khusus diperuntukkan bagi golongan Bumiputra dan Timur Asing yang berperkara di hadapan Landraad di Jawa dan Madura. Bagian Hukum Acara Pidana mencakup Pasal 1 hingga Pasal 114, serta Pasal 246 hingga Pasal 371. Sementara itu, bagian Hukum Acara Perdata diatur dalam Pasal 115 sampai Pasal 245. Adapun Titel ke-15, yang berisi berbagai peraturan lain (Pasal 372 sampai 394), mencakup baik Acara Pidana maupun Perdata.<sup>15</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau *Burgelijk Wetboek* (BW) Meskipun dikenal sebagai kodifikasi Hukum Perdata Materiil ternyata juga memuat ketentuan Hukum Acara Perdata. Ketentuan ini terutama dapat ditemukan dalam Buku IV yang membahas mengenai pembuktian dan daluwarsa, yaitu dari Pasal 1865 hingga Pasal 1993. Selain itu, beberapa pasal dalam Buku I juga

---

<sup>15</sup> Hadrian, Endang, dan Lukman Hakim. *Hukum acara perdata di Indonesia: permasalahan eksekusi dan mediasi*. Deepublish, 2020. hlm 2.

mengatur hal-hal terkait Hukum Acara Perdata, seperti pasal-pasal mengenai tempat tinggal atau domisili (Pasal 17 sampai 25). Ketentuan serupa juga tersebar di beberapa pasal dalam Buku II dan Buku III, misalnya Pasal 533, 535, 1244, dan 1365.<sup>16</sup>

### 2.2.3 Asas Hukum Acara Perdata

Asas-asas hukum acara perdata adalah sebagai berikut:<sup>17</sup>

#### 1. Hakim bersifat menunggu

Proses acara perdata bergantung pada inisiatif pihak yang dirugikan atau berkepentingan untuk mengajukan gugatan yang berisi tuntutan hak, sehingga hakim tidak bisa memulai proses tersebut tanpa adanya pengajuan gugatan dari pihak yang dirugikan.

#### 2. Hakim Pasif

Hakim bersifat pasif saat memeriksa suatu perkara. Artinya, ruang lingkup sengketa yang diperiksa oleh hakim sepenuhnya ditentukan oleh pihak yang berperkara, bukan oleh hakim itu sendiri. Penggugat memiliki kewenangan penuh untuk memutuskan apakah akan mengajukan gugatan, seberapa besaruntutannya, serta apakah perkara akan dilanjutkan atau dihentikan, misalnya melalui perdamaian atau pencabutan gugatan. Semua keputusan ini ada di tangan para pihak. Hakim hanya berperan membantu para pencari keadilan dengan menilai siapa di antara para pihak yang berhasil membuktikan kebenaran dari dalil-dalil mereka.

#### 3. Hakim Aktif

Hakim harus bersikap aktif sejak suatu perkara didaftarkan. Ini berarti hakim berperan penuh dalam memimpin dan melancarkan jalannya persidangan, membantu para pihak menemukan kebenaran, hingga memastikan putusan dapat dilaksanakan (eksekusi).

#### 4. Putusan Harus Disertai Alasan

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 3.

<sup>17</sup> Pengadilan Agama Majene, <https://pa-majene.go.id/publikasi/artikel/1384-arrayhan-wiqra-ramadhan>

Semua putusan pengadilan wajib mencantumkan alasan-alasan yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan, sebagaimana diatur dalam Pasal 25 UU No. 4 Tahun 2004 jo. Pasal 184 ayat (1), 319 HIR, dan 618 RBg. Alasan atau argumentasi ini berfungsi sebagai bentuk pertanggungjawaban hakim kepada masyarakat, para pihak yang berperkara, pengadilan yang lebih tinggi, serta ilmu hukum. Dengan demikian, putusan tersebut memiliki nilai objektivitas. Oleh karena itulah, suatu putusan memiliki wibawa bukan karena hakim yang menanganinya, melainkan karena alasan-alasan kuat yang mendasarinya.

#### 5. Peradilan Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan

Peradilan harus dilakukan dengan jelas, mudah dipahami dan tidak berbelit-belit. Semakin sederhana formalitas dalam beracara maka semakin baik. Jika terlalu banyak formalitas maka akan sulit dipahami dan kurang menjamin kepastian hukum karena menimbulkan banyak penafsiran.

#### 2.2.4 Eksepsi *Obscuur Libel* dan *Plurium Litis Consortium*

Dalam proses pemeriksaan perkara perdata di pengadilan, pihak Tergugat diberikan hak oleh hukum untuk mengajukan jawaban atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Salah satu bentuk jawaban tersebut adalah eksepsi. Eksepsi atau tangkisan adalah suatu bantahan atau sanggahan dari pihak Tergugat yang tidak menyentuh pokok perkara (*verweer ten principale*), melainkan difokuskan pada cacat formil dari gugatan itu sendiri.<sup>18</sup> Tujuan utama pengajuan eksepsi adalah agar pengadilan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard* / NO), sehingga pemeriksaan terhadap pokok perkara tidak perlu dilanjutkan. Dalam praktik peradilan perdata, dua jenis eksepsi yang sangat sering diajukan untuk menangkis keabsahan formil suatu gugatan adalah eksepsi *obscuur libel* dan eksepsi *plurium litis consortium*.

##### 1. Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur)

Eksepsi *obscuur libel* adalah tangkisan yang menyatakan bahwa formulasi gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas, kabur, atau gelap. Meskipun

---

<sup>18</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 514.

*Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) tidak mengatur secara eksplisit mengenai syarat materiil kejelasan suatu gugatan, yurisprudensi dan doktrin hukum acara perdata menetapkan bahwa sebuah gugatan harus dirumuskan secara terang dan jelas (*duidelijk*).<sup>19</sup>

Suatu gugatan dapat dikategorikan sebagai *obscuur libel* dan cacat formil apabila memenuhi beberapa kondisi, antara lain:

- a. Dasar hukum atau peristiwa hukum yang menjadi dalil gugatan (*posita/fundamentum petendi*) tidak jelas atau saling bertentangan.
- b. Terdapat ketidaksesuaian atau kontradiksi antara *posita* (dalil) dengan *petitum* (apa yang dituntut).
- c. Objek sengketa tidak diuraikan secara jelas, misalnya batas-batas tanah, letak, atau ukurannya yang keliru.

Jika hakim mengabulkan eksepsi ini, maka hakim akan menilai bahwa Penggugat gagal merumuskan dasar tuntutan secara rasional dan sistematis, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2. Eksepsi *Plurium Litis Consortium* (Gugatan Kurang Pihak)

Eksepsi *plurium litis consortium* adalah bantahan Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak menarik semua pihak yang seharusnya ikut digugat atau dilibatkan dalam perkara tersebut.<sup>20</sup> Eksepsi ini didasarkan pada prinsip bahwa suatu sengketa tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan adil apabila ada pihak-pihak yang memiliki keterkaitan hukum langsung dengan objek sengketa, namun tidak ditarik sebagai pihak (baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat).

Dalam sengketa yang berkaitan dengan harta peninggalan atau warisan, eksepsi *plurium litis consortium* sering kali diajukan jika Penggugat hanya menggugat sebagian ahli waris, padahal objek yang disengketakan secara hukum (misalnya hukum waris) masih berstatus *boedel* waris yang belum terbagi dan

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm 994.

<sup>20</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm 42.

dimiliki bersama oleh seluruh ahli waris.<sup>21</sup> Jika pengadilan memutus perkara tanpa kehadiran seluruh pihak yang berkepentingan, maka putusan tersebut tidak dapat dieksekusi (*non-executable*) karena akan melanggar hak-hak dari pihak yang tidak ikut digugat. Oleh karena itu, yurisprudensi Mahkamah Agung secara konsisten menyatakan bahwa gugatan yang kurang pihak mengakibatkan gugatan tersebut cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO).

### **2.2.5 Pembuktian Surat (Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan)**

Dalam proses penyelesaian sengketa perdata di pengadilan, pembuktian merupakan tahap yang paling krusial. Pembuktian bertujuan untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil atau peristiwa-peristiwa hukum yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa.<sup>22</sup> Berbeda dengan hukum acara pidana yang mencari kebenaran materiil, hukum acara perdata lebih menitikberatkan pada kebenaran formil, di mana alat bukti tulisan atau surat menempati hierarki urutan pertama dan paling utama, sebagaimana diatur dalam Pasal 164 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan Pasal 1866 KUHPperdata.

Alat bukti surat pada dasarnya dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis utama, yaitu akta dan surat bukan akta. Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani oleh pembuatnya. Dalam hukum perdata, akta itu sendiri dibagi lagi menjadi dua macam, yaitu Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan.<sup>23</sup>

#### **1. Akta Otentik**

Pengertian akta otentik secara tegas diatur dalam Pasal 1868 KUHPperdata, yang menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam

---

<sup>21</sup> Ariansyah, Jeri, dan Siti Rochmiatun. "Analisis Penerapan Asas Gugatan Kurang Pihak (Prulium Litis Consortium) Sebagai Alasan Hakim Menolak Gugatan Waris (Studi Putusan Nomor 0735/Pdt. G/2015/PA. Bgr)." *Usroh: Jurnal Hukum Keluarga Islam* 5.1 (2021): 31-54.

<sup>22</sup> Rahman Amin, 2020 *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana Dan Pidana*, Deepublish, Yogyakarta, hlm 149.

<sup>23</sup> Febri Rahmadhani. "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmerking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia." *Recital Review* 2.2 (2020), hlm 95.

bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat. Pegawai umum yang dimaksud dalam hal ini antara lain adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau panitera pengadilan.

Kelebihan utama dari akta otentik adalah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*). Artinya, apabila suatu pihak mengajukan akta otentik di persidangan, hakim wajib menganggap bahwa apa yang tertulis dalam akta tersebut adalah benar, kecuali pihak lawan dapat membuktikan sebaliknya dengan bukti yang setimpal. Akta otentik memberikan kepastian mutlak mengenai tanggal pembuatannya, identitas para pihak yang menghadap, serta kebenaran peristiwa yang disaksikan oleh pejabat umum tersebut.<sup>24</sup>

## 2. Akta Di Bawah Tangan

Berbeda halnya dengan akta otentik, akta di bawah tangan diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak itu sendiri tanpa perantaraan, bantuan, atau campur tangan dari seorang pejabat umum yang berwenang. Contoh dari akta di bawah tangan adalah kuitansi pembayaran, surat perjanjian sewa-menyewa yang dibuat sendiri, atau surat keterangan jual beli yang hanya ditandatangani oleh penjual, pembeli, dan saksi dari warga sekitar.

Mengenai kekuatan pembuktiannya, akta di bawah tangan pada dasarnya memiliki kekuatan pembuktian yang bebas atau tidak sempurna jika dibandingkan dengan akta otentik. Namun demikian, hukum perdata memberikan pengecualian yang sangat penting melalui Pasal 1875 KUHPerdara. Pasal tersebut menegaskan bahwa suatu tulisan atau akta di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya (diakui tanda tangannya), atau secara hukum dianggap telah diakui, maka akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani serta para ahli

---

<sup>24</sup> Lidya Christina Wardhani. *Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*. Diss. UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA, 2017. hlm 2

warisnya.<sup>25</sup> Oleh karena itu, dalam sengketa perdata, keabsahan dan kekuatan mengikat dari sebuah akta di bawah tangan sangat bergantung pada ada atau tidaknya pengakuan dari para pihak. Apabila pihak lawan membantah tanda tangan atau isi dari akta di bawah tangan tersebut, maka beban pembuktian beralih kepada pihak yang mengajukan akta tersebut untuk membuktikan keasliannya di hadapan hakim, biasanya dengan bantuan alat bukti lain seperti keterangan saksi atau persangkaan.<sup>26</sup>

## **2.3 Penguasaan Hak atas Tanah**

### **2.3.1 Pengertian Tanah**

Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi. Hak atas tanah mencakup pula kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan dapat diberikan serta dimiliki oleh individu maupun badan hukum. Secara umum, landasan hukum yang memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan adalah UUPA itu sendiri, yang mengatur hak, wewenang, dan kewajiban bagi pemilik tanah.

Dapat disimpulkan bahwa dalam konteks hukum, tanah merujuk pada permukaan bumi. Sementara itu, hak atas tanah adalah hak yang diberikan atas sebagian permukaan bumi yang memiliki batasan jelas, dengan dimensi panjang dan lebar.<sup>27</sup> 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.

---

<sup>25</sup> Febri Ramadhani, *Op.Cit.*, hlm 96.

<sup>26</sup> Fauziannor Ahmad, dkk. "Perbandingan kekuatan pembuktian antara akta otentik dan akta di bawah tangan dalam sengketa perdata." *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 3.2 (2025): 1970.

<sup>27</sup> Mudemar A. Rasyidi. "Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari." *Jurnal Mitra Manajemen* 12.2 (2021): hlm 55.

### **2.3.2 Penguasaan Hak atas Tanah**

Pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik. Pasal 2 UUPA menentukan, bahwa : (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 45 dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

(2) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk: a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut. b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan 27 negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Hak penguasaan atas tanah pada dasarnya mencakup serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegangnya dalam mengelola tanah. Apa saja yang boleh, wajib, atau dilarang untuk dilakukan inilah yang menjadi kriteria pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum pertanahan.

### **2.3.3 Bentuk-Bentuk Penguasaan Tanah**

Dalam hukum perdata, penguasaan tanah dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa bentuk, yang ditentukan oleh status hukum dan cara penguasaannya. Penguasaan

tanah tidak selalu identik dengan kepemilikan penuh. Dalam praktiknya, seseorang bisa menguasai tanah secara sah melalui perjanjian, tetapi ada pula penguasaan yang terjadi tanpa dasar hukum yang jelas, yang kemudian dapat memicu sengketa. Berikut adalah beberapa bentuk penguasaan tanah dalam perspektif hukum perdata, antara lain:

### 1. Penguasaan Tanah Berdasarkan Hak Milik

Hak milik merupakan bentuk penguasaan tanah yang paling kuat dan utuh dalam hukum perdata. Berdasarkan Pasal 570 KUHPerdata, hak milik didefinisikan sebagai hak untuk menikmati secara penuh manfaat dari suatu benda, termasuk hak untuk menggunakan, mengubah, mengalihkan, dan mewariskannya. Mengacu pada Pasal 506 KUHPerdata, tanah termasuk kategori benda tidak bergerak. Oleh karena itu, pemilik hak atas tanah memiliki keleluasaan penuh untuk mengelola tanahnya, selama tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku atau mengganggu kepentingan umum. Meskipun hak milik memberikan otoritas penuh, pemiliknya tetap memiliki kewajiban hukum tertentu, seperti membayar pajak dan mematuhi rencana tata ruang wilayah. Jika seseorang menguasai tanah tanpa sertifikat hak milik atau dokumen sah lainnya, penguasaan tersebut tidak diakui sebagai hak milik yang sah menurut hukum perdata dan agraria. Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah satu-satunya alat bukti sah atas kepemilikan tanah.

### 2. Penguasaan Tanah Berdasarkan Hak Sewa

Selain hak milik, tanah juga bisa dikuasai melalui hak sewa. Bentuk penguasaan ini terjadi karena adanya perjanjian sewa-menyewa antara pemilik tanah dan penyewa. Menurut Pasal 1548 KUHPerdata, sewa didefinisikan sebagai perjanjian di mana satu pihak setuju untuk memberikan pihak lain hak untuk menikmati suatu benda dalam jangka waktu tertentu, sebagai imbalan sejumlah uang. Dalam hubungan sewa-menyewa, penyewa berhak menggunakan tanah sesuai dengan isi perjanjian, namun tidak memiliki hak kepemilikan. Setelah masa sewa berakhir, penyewa berkewajiban untuk mengembalikan tanah tersebut kepada pemiliknya dalam kondisi seperti yang telah disepakati. Penguasaan tanah melalui hak sewa ini sering

ditemukan pada tanah pertanian, properti komersial, atau tanah kosong yang disewakan untuk berbagai keperluan.

### 3. Penguasaan Tanah Berdasarkan Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh pihak lain untuk tujuan tertentu tanpa mengubah status kepemilikan tanah tersebut. Dalam hukum perdata, hak pakai sering kali diberikan untuk penggunaan jangka pendek atau berdasarkan kebutuhan spesifik, seperti penggunaan lahan untuk jalan akses, saluran air, atau kepentingan sosial.

Hak pakai berbeda dari hak sewa karena sering kali tidak melibatkan pembayaran atau hanya diberikan sebagai bagian dari kebijakan tertentu, seperti hak pakai atas tanah negara untuk kepentingan umum. Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban tertentu kepada pemegangnya.

### 4. Penguasaan Tanah Berdasarkan Gadai atau Hak Tanggungan

Penguasaan tanah juga bisa terjadi melalui perjanjian gadai atau hak tanggungan. Dalam kasus ini, tanah dijadikan jaminan atas pinjaman atau utang. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa tanah yang digadaikan tetap menjadi milik pemberi gadai. Namun, dalam situasi tertentu, penerima gadai dapat menguasai tanah tersebut hingga utang dilunasi. Hak tanggungan memberikan jaminan kepada kreditur bahwa mereka memiliki hak prioritas untuk mengeksekusi tanah tersebut jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Meskipun tanah berada di bawah penguasaan kreditur, pemilik tanah masih memegang hak hukum atas properti tersebut, kecuali terjadi pelanggaran perjanjian yang berujung pada eksekusi.

### 5. Penguasaan Tanah Tanpa Hak

Penguasaan tanah tanpa hak adalah bentuk penguasaan yang dilakukan seseorang untuk menguasai atau menggunakan tanah milik orang lain tanpa dasar hukum yang sah. Penguasaan tanah tanpa hak dikenal juga sebagai penyerobotan tanah dalam hukum pidana sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan merebut atau menguasai tanah milik orang lain. Dalam hukum perdata, penguasaan tanpa hak dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Penguasaan tanpa hak sering terjadi ketika ada pihak yang menduduki lahan kosong atau terlantar, lalu merasa berhak atas tanah tersebut karena sudah menempatinnya dalam jangka waktu lama. Namun, perlu dicatat bahwa hukum perdata tidak mengakui klaim semacam ini sebagai hak kepemilikan yang sah jika tidak didukung oleh bukti otentik. Dalam kasus seperti ini, pemilik sah dapat mengajukan gugatan perdata untuk menuntut pengosongan lahan, sekaligus meminta ganti rugi atas kerugian yang diakibatkan oleh penguasaan ilegal tersebut.

#### **2.3.4 Hak-Hak atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut (M. Syukran Yamin Lubis, 2016-2017). Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Ada 2 cara memperoleh hak atas tanah bagi orang atau badan hukum yang dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu;<sup>28</sup>

- a) Hak atas tanah yang didapatkan secara orisinal merujuk pada hak atas tanah yang diperoleh oleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya.

---

<sup>28</sup> Ahmad Ramadhani, 2019, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: CV. Pustaka Prima. Hlm 55.

- b) Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif adalah hak yang didapatkan oleh seseorang atau badan hukum melalui jalur turun-temurun dari hak atas tanah yang sebelumnya telah dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain.

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah:

- a. Hak Milik. Berdasarkan Pasal 6 UU Pokok Agraria (UUPA), semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Mengacu pada Pasal 20 UUPA, Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat beralih serta dialihkan kepada pihak lain. Meskipun demikian, hak ini hanya bisa dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah sesuai syarat dalam Peraturan Pemerintah. Menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun 1963, badan hukum yang diperbolehkan memiliki Hak Milik atas tanah meliputi bank-bank milik negara, perkumpulan koperasi pertanian, serta badan-badan keagamaan dan sosial yang telah ditunjuk. Terkait dengan hukum adat, perolehan Hak Milik diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah atau ketentuan undang-undang lainnya. Peralihan Hak Milik yang terjadi karena adanya peristiwa hukum, seperti jual-beli, hibah, wasiat, atau pemberian menurut adat, harus dibuktikan melalui pendaftaran tanah. Pendaftaran ini menjadi alat bukti yang kuat mengenai sahnya peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah. Hak milik bisa hapus apabila tanah tersebut digunakan untuk kepentingan umum, diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya, ditelantarkan, atau jika pemilik tidak memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UU Pokok Agraria. Dalam kondisi tersebut, kepemilikan hak atas tanah akan kembali kepada negara atau dianggap musnah.
- b. Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak yang diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum Indonesia untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Penggunaan tanah ini diperuntukkan bagi kegiatan perusahaan di sektor pertanian, perikanan, atau peternakan. HGU dapat diberikan untuk jangka waktu 25

tahun, yang dapat diperpanjang maksimal 25 tahun. Hak ini timbul berdasarkan penetapan dari pemerintah. HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, serta bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Proses peralihan atau penghapusan hak ini harus dilakukan dengan mendaftarkan tanah sebagai bukti, kecuali jika haknya hapus karena jangka waktunya sudah habis. HGU bisa hapus sebelum jangka waktunya berakhir jika terjadi beberapa kondisi, yaitu: syarat-syarat yang ditetapkan tidak terpenuhi; hak tersebut dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya; tidak lagi memenuhi syarat kepemilikan sehingga wajib dialihkan kepada pihak lain dalam waktu satu tahun; dicabut untuk kepentingan umum; atau ditelantarkan. Selain itu, HGU juga bisa hapus jika tanahnya musnah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (2) UU Pokok Agraria.

- c. Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak yang diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum Indonesia untuk mendirikan serta memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Hak ini diberikan dengan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. HGB dapat dialihkan atau beralih kepada pihak lain dengan bukti pendaftaran tanah. Selain itu, hak ini juga bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. HGB bisa diperoleh melalui dua cara. Pertama, melalui penetapan dari pemerintah untuk tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Kedua, melalui perjanjian otentik antara pemilik tanah Hak Milik dengan pihak yang akan mendapatkan hak tersebut. Sementara itu, HGB dapat hapus sebelum masa berlakunya berakhir karena berbagai alasan. Misalnya, jika pemegang hak tidak memenuhi syarat yang ditentukan, melepaskan haknya secara sukarela, atau tidak lagi memenuhi syarat yang ditetapkan sehingga wajib mengalihkan haknya kepada pihak lain dalam kurun waktu satu tahun. Selain itu, hak dapat dicabut untuk kepentingan umum, diserahkan secara sukarela oleh pemegang hak, ditelantarkan, atau jika tanahnya musnah. Semua ketentuan ini diatur dalam Pasal 36 ayat (2) UU Pokok Agraria.
- d. Hak Pakai. Hak Pakai adalah hak yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI), orang asing yang tinggal di Indonesia, badan hukum

Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Hak ini memberi wewenang untuk menggunakan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau milik orang lain. Pemberian hak ini disertai dengan wewenang dan kewajiban yang telah ditetapkan dalam surat keputusan dari pejabat berwenang, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau pengolahan tanah selama tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Pakai bisa diberikan untuk jangka waktu tertentu, atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan spesifik, baik secara cuma-cuma maupun dengan pembayaran atau pemberian jasa. Pemberian hak ini tidak boleh mengandung unsur-unsur pemerasan. Jika tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara, Hak Pakai hanya dapat dialihkan ke pihak lain setelah mendapatkan izin dari pejabat yang berwenang. Sementara itu, untuk Hak Pakai atas tanah milik orang lain, pengalihan hanya bisa dilakukan jika hal tersebut diatur dan diperbolehkan dalam perjanjian awal.

- e. Hak Pengelolaan. Hak pengelolaan adalah hak khusus yang diberikan kepada perusahaan-perusahaan milik pemerintah. Tujuannya adalah untuk menyelenggarakan berbagai usaha, seperti kawasan industri, pembangunan perumahan, dan pengelolaan tanah secara umum.

Landasan hukum mengenai keberadaan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini merupakan wujud dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan harus dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya. Sementara itu, konsep hak-hak atas tanah dalam hukum Agraria Nasional dibagi menjadi dua bentuk.:

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak-hak yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh individu atau badan hukum. Hak-hak ini memiliki jangka waktu yang lama dan dapat dipindahtangankan kepada pihak lain atau ahli waris, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP).

- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak-hak yang sifatnya sementara. Contoh dari hak-hak ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Menyewa atas Tanah Pertanian.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA, Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian "beralih" di sini merujuk pada perpindahan hak karena pemiliknya meninggal dunia, di mana hak tersebut secara otomatis berpindah kepada ahli warisnya. Dengan kata lain, peralihan Hak Milik atas tanah dapat terjadi baik karena perbuatan hukum maupun peristiwa hukum.<sup>29</sup>

## **2.4 Pendaftaran Tanah**

### **2.4.1 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Peraturan ini kemudian dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mulai berlaku pada 23 Maret 1961. Setelah 36 tahun berlaku, peraturan tersebut digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan revisi ini diundangkan pada 8 Juli 1997 dan mulai berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997. Sebagai pelaksana dari peraturan tersebut, diterbitkanlah 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. Saat ini, peraturan tersebut kembali diperbarui dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.<sup>30</sup>

Pengaturan mengenai Pendaftaran Tanah pertama kali disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang dilakukan dengan cara:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukaan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

---

<sup>29</sup> Nin Yasmin Lisasih, 2013, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 97.

<sup>30</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 277.

- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah adalah sebuah proses administratif yang bertujuan utama untuk menciptakan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Di Indonesia, proses ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum, memberikan perlindungan hukum, dan mempermudah berbagai transaksi pertanahan. Dengan terdaftarnya tanah, pemilik akan memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia berakar dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini secara tegas mewajibkan pendaftaran semua hak atas tanah guna memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak. Lebih lanjut, Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menyediakan bukti kepemilikan yang kuat. Hal ini sejalan dengan prinsip publisitas, yang menekankan pentingnya pendaftaran tanah sebagai sarana untuk mengumumkan status hukum suatu bidang tanah kepada masyarakat luas.<sup>31</sup>

#### **2.4.2 Sistem Pendaftaran Tanah**

Menurut Boedi Harsono, terdapat dua jenis sistem pendaftaran tanah: sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap pembuatan hak baru dan tindakan hukum yang menyebabkan perubahan hak harus dibuktikan dengan sebuah akta. Namun, dalam pelaksanaannya, yang didaftarkan bukanlah aktanya, melainkan hak yang baru diciptakan beserta perubahannya. Akta tersebut hanya berfungsi sebagai sumber data pendukung.

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap pembuatan hak baru dan tindakan hukum yang menyebabkan perubahan hak harus dibuktikan dengan akta. Namun, yang didaftarkan bukanlah aktanya, melainkan hak itu sendiri beserta perubahannya. Akta hanya berfungsi sebagai sumber data. Untuk tujuan pendaftaran, disediakan sebuah daftar yang biasa disebut "register" atau di Indonesia dikenal sebagai buku

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 45.

tanah. Jika terjadi perubahan, tidak dibuat buku tanah baru, melainkan perubahannya dicatat pada kolom mutasi yang sudah tersedia di buku tanah yang bersangkutan. Sebelum hak didaftarkan atau perubahannya dicatat, Pejabat Pendaftaran Tanah akan menguji kebenaran data yang tercantum dalam akta, yang menunjukkan bahwa pejabat tersebut berperan aktif. Dalam sistem ini, buku-buku tanah asli disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah. Di Indonesia, sertifikat hak atas tanah merupakan salinan dari buku tanah yang telah dilengkapi dengan surat ukur, kemudian dijilid menjadi satu dokumen.<sup>32</sup>

### 2.4.3 Bukti Kepemilikan Tanah

Berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bukti pendaftaran tanah yang memiliki kekuatan hukum adalah Surat Tanda Bukti Hak. Seiring perkembangannya, dokumen ini lebih dikenal sebagai sertifikat tanah. Kata "sertifikat" sendiri berasal dari bahasa Belanda, *Certificaat*, yang berarti surat bukti atau surat keterangan yang mengesahkan sesuatu. Oleh karena itu, sertifikat tanah dapat diartikan sebagai dokumen resmi yang membuktikan hak seseorang atas tanah. Dokumen ini menyatakan bahwa individu atau badan hukum tertentu adalah pemilik sah dari sebidang tanah, dengan bukti kepemilikan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang berwenang.

Hukum memberikan perlindungan yang kuat kepada pemegang sertifikat, terutama jika nama yang tertera di dalamnya adalah nama pemilik saat ini. Jika sertifikat tersebut masih atas nama orang lain, penting untuk segera melakukan proses balik nama. Langkah ini bertujuan untuk memastikan kepemilikan yang sah dan melindungi pemilik dari gangguan pihak lain di kemudian hari. Dengan demikian, sertifikat tanah berfungsi untuk menciptakan ketertiban hukum di bidang pertanahan dan membantu menggerakkan kegiatan perekonomian masyarakat.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Shinta Novi Wardhani. "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah." *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* 21.1 (2018): hlm 68.

<sup>33</sup> *Ibid.*, hlm. 80.

#### **2.4.4 Tujuan Pendaftaran Tanah**

Tujuan utama pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah tugas pemerintah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechtskadaster* atau *legalcadaster*). Perincian dari tujuan tersebut dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997), yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang sudah didaftarkan. Untuk mempermudah pembuktian kepemilikan, pemegang hak akan diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti yang sah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang baik menjadi fondasi utama untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Dengan pendaftaran yang teratur, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk proses peralihan dan hapusnya hak, dapat tercatat dengan baik. Sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA, tujuan utama pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum ini mencakup beberapa hal, yaitu:

- a. Kepastian mengenai siapa yang menjadi pemegang hak, baik itu orang maupun badan hukum
- b. Kepastian mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah
- c. Kepastian tentang jenis hak atas tanah yang mendasari hubungan hukum antara tanah dengan pemegangnya.

Data fisik adalah informasi yang menjelaskan letak, batas, dan luas dari bidang tanah atau satuan rumah susun yang didaftarkan. Informasi ini juga mencakup keterangan mengenai bangunan atau bagian bangunan yang ada di atasnya. Sementara itu, data yuridis berisi keterangan tentang status hukum atau kepastian hukum dari bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut. Terakhir, daftar nama adalah dokumen yang memuat data kepemilikan. Dokumen ini mencatat siapa yang menguasai tanah dengan suatu hak, seperti hak atas tanah atau hak pengelolaan,

serta siapa pemilik hak milik atas satuan rumah susun, baik individu maupun badan hukum.

Tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyediakan informasi yang menyeluruh mengenai bidang-bidang tanah. Hal ini ditegaskan dengan diperbolehkannya pembukuan tanah, meskipun data fisik atau data yuridisnya masih belum lengkap dan sedang dalam sengketa, padahal tanah tersebut belum memiliki sertifikat sebagai bukti hak. Syarat dan prosedur untuk mendapatkan keterangan tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

## 2.5 Prinsip Itikad Baik

Subekti mengemukakan pendapatnya mengenai Pembeli Beritikad Baik yaitu diartikan sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui mengenai siapa pihak yang akan dihadapi sebenarnya bukanlah pemilik.<sup>34</sup>

Ridwan Khairandy berpendapat bahwa pembeli beritikad baik baik merupakan seseorang yang dengan penuh kepercayaan membeli barang dengan anggapan bahwa penjual benar-benar pemilik dari sebuah barang yang akan dijualnya.<sup>35</sup>

Sejak Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 diberlakukan, segala aturan mengenai pertanahan tidak lagi berkiblat pada KUHPerduta. Meski begitu, ada celah dalam UUPA karena undang-undang ini tidak menjelaskan secara detail apa yang dimaksud dengan "itikad baik" bagi seseorang yang menguasai tanah secara fisik. Kekosongan penjelasan tersebut kemudian dijawab melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Aturan inilah yang memberikan batasan mengenai makna itikad baik, khususnya dalam melihat hubungan antara orang yang namanya tercantum di sertifikat dengan pihak yang menduduki atau mengelola lahan tersebut di lapangan.

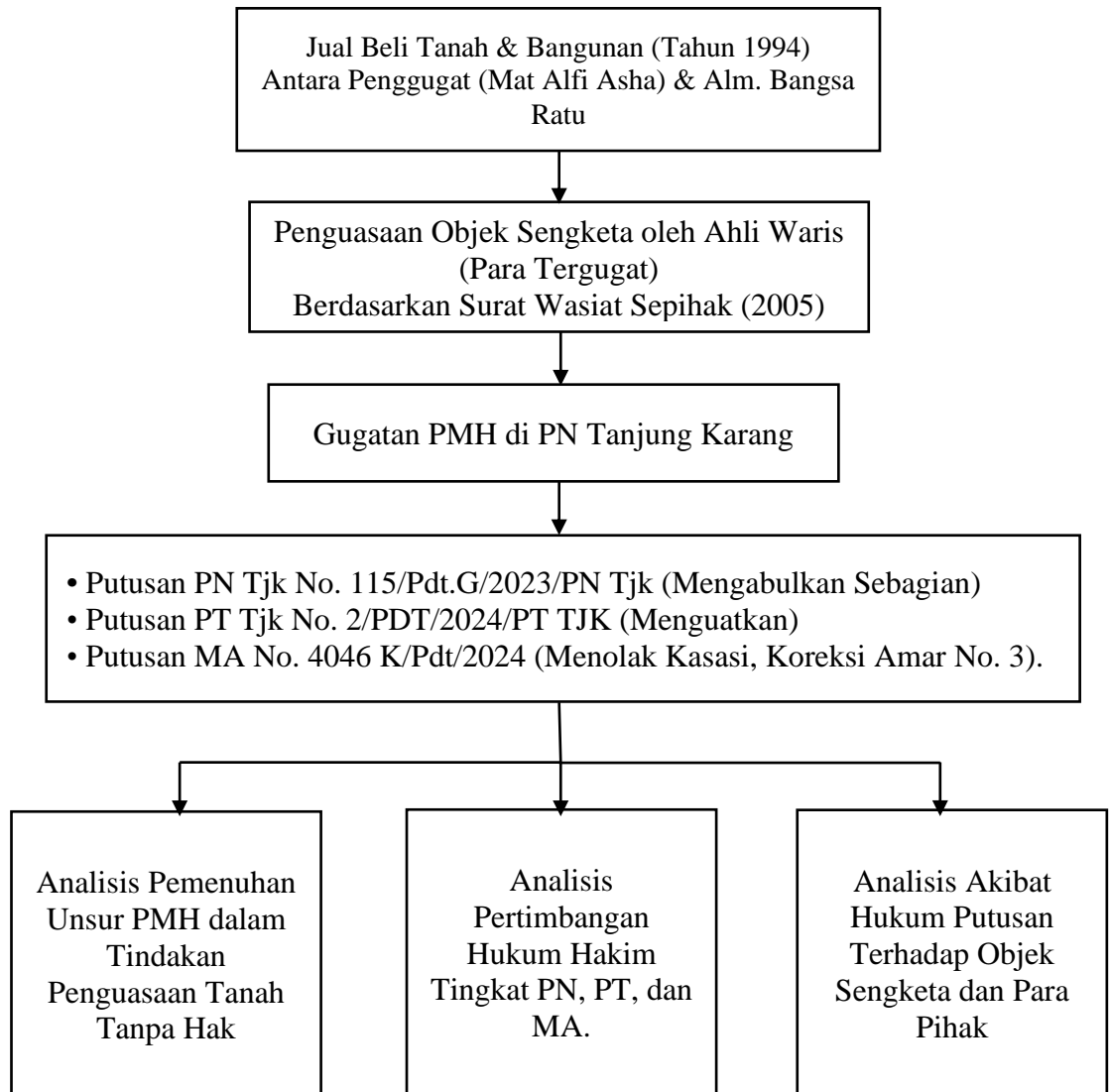
---

<sup>34</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Aditya, hlm. 27.

<sup>35</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Asas Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2004, hlm. 2.

Prinsip itikad baik menuntut setiap pembeli untuk lebih waspada sebelum memutuskan untuk membayar tanah. Pembeli wajib memahami betul kondisi fisik lahan maupun status hukumnya yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Langkah ini sangat krusial agar pembeli punya keyakinan kuat dan tidak merasa tertipu saat membuat perjanjian dengan penjual. Itikad baik ini berjalan beriringan dengan prinsip kehati-hatian. Praktikanya, sebelum transaksi terjadi, pembeli harus memastikan dulu bahwa data yuridis dan fisik tanah seperti luas lahan, batas-batasnya, dan siapa pemilik sahnya benar-benar sesuai dengan apa yang tertulis di sertifikat buku tanah. Setelah itu, data tersebut wajib dicocokkan kembali dengan catatan resmi yang ada di BPN untuk menjamin keamanan transaksi.

## 2.6 Kerangka Pikir



Keterangan :

Kasus ini berawal dari gugatan yang diajukan oleh Mat Alfi Asha (Penggugat) terhadap Idris Bin Bangsa Ratu (Tergugat I) dan M. Rega Sapreja Bin Taufik (Tergugat II). Gugatan ini terkait sengketa jual beli sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang dibeli dari Alm. Bangsa Ratu, kemudian Para Tergugat menempati tanah dan bangunan tersebut tanpa hak dan sudah merugikan Penggugat selama 29 tahun. Oleh karena itu, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Tanjung Karang.

Pengadilan Negeri Tanjung Karang (Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk), Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat. Hakim secara tegas menyatakan bahwa jual beli telah sah, sehingga Penggugat adalah pemilik sah tanah tersebut dan tindakan Para Tergugat menguasai tanah tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum. Putusan ini diperkuat di tingkat Pengadilan Tinggi Tanjung Karang (Putusan Nomor 2/PDT/2024/PT TJK), yang menolak banding dari Para Tergugat dan menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama. Puncak dari kasus ini adalah di tingkat Mahkamah Agung (Putusan Nomor 4046 K/Pdt/2024), di mana permohonan kasasi Para Tergugat juga ditolak. Namun putusan kasasi ini menghapus satu amar putusan yang mengatakan bahwa sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh penggugat, amar tersebut dihapus oleh Majelis Hakim dengan dalil berlebihan dan sekaligus tetap mengabulkan gugatan Penggugat selebihnya dan menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tetap berlaku dan berkekuatan hukum tetap.

Konsistensi putusan dari ketiga tingkat peradilan ini memberikan landasan yang kuat untuk meneliti bagaimana unsur-unsur PMH, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, diimplementasikan dan dibuktikan dalam kasus sengketa tanah setelah proses jual beli.

### **III. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian dilakukan untuk memperoleh data yang akurat serta dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Selain itu, diadakan juga pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul.<sup>36</sup>

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Metode ini dilakukan dengan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan serta bahan pustaka atau bacaan yang relevan dengan isu yang diteliti.<sup>37</sup> Secara spesifik, penelitian ini mengkaji penerapan hukum dalam Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk jo Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 2/PDT/2024/ PT TJK jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 4046 K/Pdt/2024 dan meninjau kesesuaiannya dengan literatur serta peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait sengketa tanah dan perbuatan melawan hukum (PMH).

#### **3.2 Tipe Penelitian**

Berdasarkan paparan masalah, penelitian ini mengadopsi metode penelitian hukum deskriptif. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran yang menyeluruh, sistematis, dan terperinci mengenai berbagai aspek yang diteliti, baik yang berasal dari undang-undang, peraturan, kebijakan pemerintah, maupun objek

---

<sup>36</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 32.

<sup>37</sup> *Ibid.*, hlm. 52.

kajian lainnya.<sup>38</sup> Secara spesifik, penelitian ini berfokus pada analisis perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk jo Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 2/PDT/2024/ PT TJK jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 4046 K/Pdt/2024. Tujuannya adalah untuk memberikan pemahaman yang jelas dan mendalam terhadap aspek hukum dalam putusan tersebut.

### 3.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kasus hukum (*judicial case study*). Ciri khas dari pendekatan ini adalah hanya menganalisis data yang berasal dari kasus yang diteliti, tanpa melibatkan data lain di luar kasus tersebut.

Proses penarikan kesimpulan dalam pendekatan studi kasus hukum bersifat induktif. Artinya, penelitian ini dimulai dengan mengkaji fakta-fakta spesifik dari suatu kasus, lalu menarik generalisasi yang dapat diterapkan pada kasus-kasus serupa.<sup>39</sup> Pendekatan ini memungkinkan saya untuk menganalisis secara mendalam Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk jo Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 2/PDT/2024/ PT TJK jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 4046 K/Pdt/2024, di mana para tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Selain itu, saya juga dapat mengupas tuntas pertimbangan hukum dan yurisprudensi yang digunakan oleh majelis hakim dalam menjatuhkan putusan tersebut.

### 3.4 Data dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui metode studi kepustakaan. Teknik ini dilakukan dengan mengumpulkan berbagai sumber tertulis, khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai bagian dari hukum positif yang mengatur aspek-aspek perbuatan melawan hukum. Data sekunder dalam penelitian ini dibagi menjadi beberapa jenis, antara lain:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti:

---

<sup>38</sup> Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, 2020, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan NonDoktrinal*, CV. Social Politic Genius (SIGn), Makassar, hlm. 5.

<sup>39</sup> Abdulkadir Muhammad *Op. Cit*, hlm. 49.

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  - 5) Putusan PN 115/Pdt.G/2023/PN Tjk jo Putusan PT 2/PDT/2024/PT TJK jo Putusan MA 4046 K/Pdt/2024.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu berbagai publikasi tentang hukum yang berfungsi untuk mendukung dan memperkuat teori yang digunakan dalam penelitian.<sup>40</sup> Data ini sangat berguna untuk melengkapi data primer, serta memberikan arahan yang jelas dalam proses penelitian.<sup>41</sup> Publikasi tersebut mencakup berbagai jenis bahan bacaan, seperti buku teks yang membahas isu-isu hukum, skripsi, tesis, dan disertasi. Selain itu, sumber-sumber lain yang juga digunakan adalah kamus hukum, jurnal, serta komentar atau analisis terhadap putusan-putusan hakim.
  3. Bahan hukum tersier, yaitu sumber-sumber yang berfungsi sebagai petunjuk dan penjelasan untuk bahan hukum primer dan sekunder. Contoh bahan ini termasuk kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), serta berbagai situs web yang relevan.

### 3.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara untuk penulis memperoleh data yang dibutuhkan untuk penelitian. Metode data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

---

<sup>40</sup> Zainuddin Ali, 2021, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 53.

<sup>41</sup> Abdulkadir Muhammad *Op. Cit*, hlm. 43.

### 1. Studi Pustaka (*Library Research*)

Studi pustaka merupakan metode pengumpulan data yang lazim digunakan dalam penelitian hukum normatif. Metode ini berfokus pada pengkajian sumber-sumber tertulis yang sudah dipublikasikan secara luas.<sup>42</sup> Tujuannya adalah untuk mendapatkan data sekunder melalui studi dokumen. Secara praktis, studi pustaka mencakup kegiatan membaca, menganalisis, dan mengutip berbagai literatur hukum, serta menelaah ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik yang diteliti, dalam hal ini Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

### 2. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah metode pengkajian terhadap sumber-sumber hukum tertulis yang tidak tersedia secara publik, melainkan hanya bisa diakses oleh kalangan tertentu seperti akademisi, peneliti, praktisi hukum, dan pembuat kebijakan.<sup>43</sup> Studi ini berperan penting dalam mendukung analisis hukum yang bersifat aplikatif. Dalam penelitian ini, saya melakukan studi dokumen dengan menganalisis objek penelitian utama, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk jo Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 2/PDT/2024/ PT TJK jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 4046 K/Pdt/2024.

### 3.6 Metode Pengolahan Data

Data yang berhasil dikumpulkan akan melalui serangkaian proses pengolahan data. Tahap ini penting untuk menata dan mengorganisasi data agar siap dianalisis sesuai dengan rumusan masalah dalam penelitian. Proses ini akan melibatkan tahapan-tahapan berikut:<sup>44</sup>

- 1) Pemeriksaan Data, tahap ini berfokus pada validasi dan kelengkapan data. Prosesnya mencakup verifikasi kecukupan, keakuratan, dan relevansi data yang sudah terkumpul dengan perumusan masalah penelitian. Di samping itu,

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 216.

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 213

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 126.

Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk jo Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 2/PDT/2024/ PT TJK jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 4046 K/Pdt/2024 akan ditelaah kembali secara cermat untuk memastikan bahwa putusan tersebut benar-benar dapat menjawab pertanyaan dalam penelitian

- 2) Klasifikasi Data, pada tahapan ini, data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan analisis Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk jo Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 2/PDT/2024/ PT TJK jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 4046 K/Pdt/2024 akan disusun ulang secara sistematis. Prosesnya mencakup pengelompokan data agar lebih terstruktur, berurutan, dan logis, sehingga mudah dipahami dan diinterpretasi.
- 3) Sistemisasi Data, tahap akhir ini adalah proses menempatkan data yang sudah dikelompokkan ke dalam kerangka pembahasan yang sistematis. Penempatan data akan disesuaikan dengan urutan perumusan masalah penelitian, baik itu data yang berasal dari literatur maupun hasil analisis Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk jo Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 2/PDT/2024/ PT TJK jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 4046 K/Pdt/2024.

### **3.7 Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, dengan menyajikan data dalam bentuk narasi yang terstruktur, koheren, logis, dan efektif. Pendekatan ini dipilih untuk mempermudah interpretasi data dan mendapatkan pemahaman mendalam dari hasil analisis.<sup>45</sup> Data disajikan secara sistematis sebelum ditarik kesimpulan. Tujuannya adalah untuk memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk jo Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 2/PDT/2024/ PT TJK jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 4046 K/Pdt/2024. Dalam penelitian ini, analisis data secara khusus diperoleh melalui pemeriksaan dan interpretasi dokumen putusan tersebut, dengan

---

<sup>45</sup> *Ibid.*, hlm. 127.

teknik analisis yang menitikberatkan pada upaya membandingkan *ratio decidendi judex facti* (Putusan PN dan PT) dengan koreksi *judex juris* (Putusan MA).

## V. PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan keseluruhan hasil penelitian dan analisis mendalam yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya mengenai sengketa penguasaan tanah secara melawan hukum atau tanpa hak oleh ahli waris penjual dalam Putusan Nomor 115/Pdt.G/2023/PN Tjk Jo. Putusan Nomor 2/PDT/2024/PT TJK Jo. Putusan Nomor 4046 K/Pdt/2024, maka dapat ditarik kesimpulan yang sekaligus menjawab ketiga rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara atas tindakan penguasaan tanah oleh Para Tergugat telah terpenuhi secara utuh. Tindakan Para Tergugat yang secara sengaja (*dolus*) tetap menguasai fisik lahan dan menolak mengosongkannya merupakan wujud perbuatan yang secara nyata melawan hukum dan melanggar hak subjektif Penggugat. Hal ini menimbulkan kerugian langsung bagi Penggugat berupa hilangnya hak mutlak untuk menikmati objek miliknya, yang mana seluruh peristiwa tersebut memiliki hubungan sebab-akibat (kausalitas). Perbuatan Para Tergugat yang menguasai lahan dengan hanya berbekal Surat Wasiat Tahun 2005 tersebut sama sekali tidak dapat dibenarkan, mengingat Penggugat merupakan pembeli beritikad baik yang telah melunasi transaksi dan memegang Sertifikat Hak Milik (SHM) asli sejak tahun 1994. Secara yuridis dalam hukum pertanahan, Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah tanda bukti kepemilikan yang paling kuat untuk tanah, sehingga hak Penggugat sebagai pemilik sah tidak dapat digugurkan oleh keterlambatan administratif di masa lampau maupun oleh klaim penguasaan sepihak dari ahli waris penjual.

2. Pertimbangan hukum majelis hakim secara berjenjang telah menunjukkan konsistensi dan presisi yang sangat baik dalam menggali kebenaran materiil. Pada tingkat *judex facti*, Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi secara tepat mengesampingkan dalil wasiat dari Para Tergugat berdasarkan asas *nemo plus juris*, dan menguatkan kuitansi serta Surat Jual Beli 1994 sebagai bukti otentik peralihan hak yang sah. Pada tingkat *judex juris*, Mahkamah Agung menolak kasasi Para Tergugat namun memberikan koreksi yuridis yang sangat fundamental dengan memperbaiki amar putusan (menghapus amar nomor 3). Penghapusan amar mengenai "sahnya alat bukti" tersebut menegaskan doktrin hukum acara perdata bahwa evaluasi alat bukti adalah instrumen pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) dan terlalu berlebihan (*redundant*) apabila dideklarasikan sebagai diktum penghukuman.
3. Akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan berjenjang tersebut mencakup beberapa aspek kepastian hukum bagi objek dan para pihak. Secara *declaratoir*, putusan ini meresmikan dan melindungi status Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan sengketa. Secara *condemnatoir*, putusan ini menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong, yang pelaksanaannya dilindungi oleh instrumen ancaman eksekusi riil melalui perantaraan pengadilan apabila Tergugat tidak patuh secara sukarela. Selain itu, perbaikan amar oleh Mahkamah Agung berakibat pada format amar putusan tanpa mengubah sedikit pun substansi pemidanaan perdata (PMH) dan kewajiban Tergugat untuk menanggung seluruh biaya perkara.

## 5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, penulis merumuskan beberapa saran baik yang bersifat akademis maupun praktis, antara lain:

1. Bagi para pihak yang berperkara (khususnya penggugat dalam kasus serupa), dalam menyusun sebuah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, disarankan agar pada bagian *petitum* (tuntutan) tidak meminta ganti rugi materiil maupun immateriil yang bersifat spekulatif dan asumptif, seperti menghitung potensi biaya sewa selama puluhan tahun tanpa dilandasi oleh alat bukti yang valid dan

terukur (misalnya perhitungan resmi atau bukti penawaran sewa yang gagal). Kegagalan merinci kerugian secara riil hanya akan berujung pada ditolaknya tuntutan ganti rugi tersebut oleh majelis hakim, meskipun unsur PMH-nya sendiri terbukti. Fokuskanlah petitum pada pengembalian hak atau eksekusi riil pengosongan objek sengketa.

2. Bagi masyarakat secara umum, disarankan kepada masyarakat yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah, meskipun dilandasi oleh asas kepercayaan dan kekeluargaan (jual beli di bawah tangan), untuk segera menuntaskan proses administratif pendaftaran tanah atau balik nama sertifikat di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penundaan administratif yang berlarut-larut (seperti gap 29 tahun dalam kasus ini) sangat rentan menciptakan ruang sengketa dengan ahli waris penjual yang mungkin tidak mengetahui sejarah transaksi di masa lampau.
3. Bagi praktisi hukum dan aparaturnya pengadilan, disarankan agar pihak pemenang (Penggugat) segera memohonkan pelaksanaan putusan (eksekusi riil) kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat apabila pihak yang kalah (Para Tergugat) tidak menunjukkan itikad baik untuk menyerahkan objek secara sukarela setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Pengawasan terhadap tata cara eksekusi riil ini sangat krusial agar putusan hakim tidak sekedar menjadi kemenangan di atas kertas, melainkan benar-benar memulihkan hak-hak keperdataan yang sempat dirampas.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Algra, N.E. 2013. *Kamus Istilah Hukum*. Bandung: Bina Cipta.
- Ali, Zainuddin. 2021. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Djojodirdjo, Moegni. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramitha.
- Hadrian, Endang dan Hakim, Lukman. 2020. *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*. Yogyakarta: Deepublish.
- Harahap, M. Yahya. 2016. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Lisasih, Nin Yasmin. 2013. *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Oktaviana, Selvia, dan Lumbantobing, Torkis. 2026. *Hukum Perancangan Kontrak Teori, Praktik dan Perkembangan di Era Digital*. Bandar Lampung: CV Dunia Penerbitan Buku.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2018. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Qamar, Nurul, dan Rezah, Farah Syah. 2020. *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*. Makassar: CV Social Politic Genius.
- Rahman Amin. 2020. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana dan Perdata*. Yogyakarta: Deepublish.

- Ramadani, Ahmad. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: CV Pustaka Prima.
- Rambe, Ropaun dan Agafi, A. Mukri. 2001. *Implementasi Hukum Islam*. Jakarta: Perca.
- Santoso, Urip. 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media.
- Satrio, J. 1992. *Hukum Waris*. Bandung: Alumni.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Aditya.
- Sutantio, Retnowulan, dan Oeripkartawinata, Iskandar. 2005. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.

## **B. Jurnal**

- Abdullah dan Kurniawan, Itok Dwi. 2024. "Peralihan Tanah Melalui Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Global Citizen* 13(1).
- Adinda, Davina dan Agustina, Rosa. 2025. "Kelalaian Otoritas Jasa Keuangan Dalam Pengaturan dan Pengawasan Pinjaman Online Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Penguasa: Studi Kasus Putusan Kasasi No. 1206K/Pdt/2024." *Lex Patrimonium* 4(1).
- Agustina, Anindita Tria; Turisno, Bambang Eko; dan Silviana, Ana. 2013. "Pensertipikatan Tanah yang Dilakukan Diluar Hak yang Dimiliki (Melanggar Asas Nemo Plus Juris)." *Diponegoro Law Journal* 2(3).
- Apriani, Titin. 2021. "Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melanggar Hukum dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam KUHPperdata." *Ganec Swara* 15(1).
- Ariansyah, Jeri dan Rochmiatun, Siti. 2021. "Analisis Penerapan Asas Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) Sebagai Alasan Hakim Menolak Gugatan Waris." *Usroh: Jurnal Hukum Keluarga Islam* 5(1).
- Arifin, Mohammad; Luayyin, Reza Hilmy, dan Pertiwi, Fia Ayuning. 2024. "Analisis Keabsahan Jual Beli Perspektif Ekonomi Islam dan KUHPperdata." *JSE: Jurnal Sharia Economica* 3(1).
- Asmah. 2025. "Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Yustitiabelen* 11(2).

- Harahap, Kasmun. 2017. "Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak." *Jurnal Pendidikan IPS* 1(2).
- Haris, Oheo Kaimuddin; Sanib, Safril Sofwan; Priadi, Yan Agus. 2025. "Analisis Yuridis Penerapan Hukum Uang Paksa (Dwangsom)." *Halu Oleo Legal Research* 7(1).
- Heriyanto, Bambang. 2021. "Tinjauan Yuridis Implementasi Uang Paksa (Dwangsom) di Peradilan Tata Usaha Negara." *Jurnal Hukum Peratun* 4(2).
- Karo, Rizky. 2023. "Interpretasi Hakim dan Rasa Keadilan Masyarakat." *Jurnal Yudisial* 16(3).
- Lempoy, Putri Gracia. 2017. "Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Crimen* 6(2).
- Maharani, Aurelia Gisa dkk. 2025. "Wanprestasi Pinjaman Kredit antara PT. Trust Finance Indonesia dengan PT. Bunga Daru." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 12(1).
- Mahesa, K. Hendra; Setianto, Muhamad Jodi; Dantes, Komang Febrinayanti. 2023. "Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 3(4).
- Manilet, Burhanuddin; Sabiq, Fairuz; Mustika, Indah. 2025. "Analisis Perbedaan Diktum Biaya Penyelesaian Perkara Sengketa Ekonomi Syariah." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6(2).
- Mantili, Rai dan Sutanto. 2019. "Kumulasi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi." *Dialogia Iuridica* 10(2).
- Putri, Gina Aulia Maulida dan Wahyuddin. 2025. "Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerapan Asas Nemo Plus Juris." *Private Law* 5(2).
- Rahmadhani, Febri. 2020. "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan." *Recital Review* 2(2).
- Rasyidi, Mudemar A. 2021. "Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting." *Jurnal Mitra Manajemen* 12(2).
- Rizqy dan Syahrizal. 2018. "Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Sanksinya." *Jurnal Justisia* 3(2).
- Salam, Syukron. 2018. "Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa." *Jurnal Nurani Hukum* 1(1).
- Sanjaya, Umar Haris. 2018. "Kedudukan Surat Wasiat Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagikan Kepada Ahli Waris." *Jurnal Yuridis* 5(1).

- Sari, Indah. 2020. "Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11(1).
- Triwahyuni, Putih Nurfitriani. 2022. "Dampak Hukum Terhadap Wasiat Tanpa Akta Notaris." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum* 2(3).
- Tuelah, Graceilla Ribka Berliana; Indrawati, Yuli; Widyawati, Sri. 2024. "Makna Hukum Atas 'Kelalaian' Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta PPJB dan AJB." *Indonesian Notary* 5(2).
- Waluyo, Bing. 2022. "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata." *Cakrawala Hukum* 24(1).
- Wardhani, Shinta Novi. 2018. "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah." *Al-Qanun* 21(1).
- Widiarni, Nashwaa. 2026. "Tinjauan Yuridis atas Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Bebas." *RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business* 5(1).
- Wikanto, Adityo Wahyu dkk. 2014. "Eksekusi Riil dalam Perkara Perdata Tentang Pengosongan Tanah dan Bangunan Rumah." *Jurnal Verstek* 2(2).

### **C. Skripsi, Tesis dan Disertasi**

- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Universitas Indonesia.
- Khairandy, Ridwan. 2004. *Itikad Baik Dalam Asas Kebebasan Berkontrak*. Yogyakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Wardhani, Lidya Christina. 2017. *Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*. Tesis. Universitas Islam Indonesia.

### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata Rbg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*).
- Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **E. Sumber Internet**

Pengadilan Agama Majene. “Arrayhan Wiqra Ramadhan.” <https://pa-majene.go.id/publikasi/artikel/1384-arrayhan-wiqra-ramadhan>