

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PENGAKUAN
KEPEMILIKAN TANAH OLEH PIHAK YANG TIDAK BERHAK
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 691 K/PDT/2025)
UNLAWFUL ACTS REGARDING LAND OWNERSHIP CLAIM BY
UNAUTHORIZED PARTIES
(STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 691 K/PDT/2025)**

Ruth Brenita, Hasim Purba dan Eko Yudhistira

Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : brenitaruth@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id,
eko.yudhistira@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Brenita, Ruth, Hasim Purba dan Eko Yudhistira. *Perbuatan Melawan Hukum atas Pengakuan Kepemilikan Tanah oleh Pihak yang Tidak Berhak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 691 K/Pdt/2025)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Sengketa kepemilikan tanah antara Paimin pemegang Sertifikat Hak Milik dengan PT Sinar Waluyo yang mengklaim berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Lunas atas 9 bidang tanah di Kota Magelang menghambat pembayaran ganti rugi proyek Jalan Tol Yogyakarta-Bawen. Penelitian yuridis normatif ini menganalisis perlindungan hukum pemilik tanah yang sertifikatnya dikuasai pihak lain, akibat hukum perbuatan melawan hukum dan Putusan MA Nomor 691 K/Pdt/2025. Hasilnya menunjukkan kepemilikan tetap terlindungi melalui gugatan perdata, pihak tidak berhak dapat dikenai sanksi Pasal 1365 KUH Perdata, namun putusan MA memiliki kelemahan substansial karena tidak membatalkan akta cacat hukum dan mengabaikan dimensi pidana.

Kata Kunci: Ganti Rugi Pengadaan Tanah, Kepemilikan Tanah, Perbuatan Melawan Hukum

ABSTRACT

Land ownership disputes between Paimin as the holder of Property Rights Certificate and PT Sinar Waluyo claiming ownership based on Paid Sale and Purchase Agreement Deed over 9 land plots in Magelang City have hindered compensation payment for the Yogyakarta-Bawen Toll Road project. This normative juridical research analyzes legal protection for landowners whose certificates are controlled by others, legal consequences of unlawful acts and Supreme Court Decision Number 691 K/Pdt/2025. The results show that ownership remains protected through civil lawsuits, unauthorized parties can be sanctioned under Article 1365 of the Civil Code, however the Supreme Court decision has substantial weaknesses for not nullifying legally defective deeds and disregarding criminal dimensions.

Keywords: Land Ownership, Land Acquisition Compensation, Unlawful Acts

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset terpenting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun hukum.¹ Dalam konteks pembangunan infrastruktur nasional, khususnya proyek-proyek strategis seperti pembangunan jalan tol, seringkali diperlukan pengadaan tanah yang melibatkan peralihan hak atas tanah dari pemilik kepada negara. Proses pengadaan tanah ini diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang mensyaratkan pemberian ganti rugi yang layak kepada pemilik tanah yang haknya diambil alih untuk kepentingan umum.²

Dalam praktik pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tidak jarang muncul permasalahan hukum yang kompleks, terutama berkaitan dengan kepemilikan tanah dan hak untuk menerima ganti rugi. Salah satu permasalahan yang kerap terjadi adalah klaim kepemilikan ganda atas sebidang tanah, di mana dua pihak atau lebih mengaku sebagai pemilik sah atas tanah yang sama.³ Situasi ini dapat timbul akibat berbagai faktor, antara lain transaksi jual beli yang tidak sempurna, pemalsuan dokumen, atau penggunaan instrumen hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴ Kompleksitas masalah ini semakin meningkat ketika menyangkut proyek-proyek pembangunan infrastruktur yang memerlukan ganti rugi dalam nilai yang sangat besar.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan salah satu konsep hukum fundamental dalam sistem hukum Indonesia. Ketentuan ini menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.⁵ Dalam konteks sengketa kepemilikan tanah,

¹ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, 2013, p.33.

² Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, p.1.

³ Tampil Anshari Siregar, *Mempertahankan Hak atas Tanah*, Multi Grafik, Medan, 2005, p.3.

⁴ Suhariningsih, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep menuju Penertiban*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2009, p.66.

⁵ Mendy Cevitra dan Gunawan Djajaputra, *Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya*, Unes Law Review, Vol.6, No.1 (September 2023), p.2723.

perbuatan melawan hukum dapat terjadi ketika seseorang atau badan hukum mengaku sebagai pemilik tanah padahal secara hukum tidak memiliki hak yang sah atas tanah tersebut, terutama jika pengakuan tersebut menimbulkan kerugian bagi pemilik yang sebenarnya.⁶ Perbuatan melawan hukum dalam bidang pertanahan seringkali melibatkan penggunaan dokumen-dokumen yang cacat hukum atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

Penggunaan kuasa mutlak dalam transaksi pertanahan telah lama menjadi permasalahan serius dalam sistem hukum Indonesia. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak secara tegas melarang penggunaan kuasa mutlak dalam transaksi pertanahan karena dapat membuka peluang terjadinya penyelundupan hukum dan merugikan kepentingan pemilik tanah yang sebenarnya.⁸ Demikian pula Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur secara detail mekanisme peralihan hak atas tanah yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁹ Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan ini tidak hanya membatalkan dokumen yang dibuat, tetapi juga dapat menimbulkan tanggung jawab hukum berupa ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.¹⁰

Kasus yang menjadi fokus kajian ini bermula dari sengketa kepemilikan atas 9 bidang tanah di Kelurahan Tidar Utara, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, yang terkena proyek Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen I. Sengketa bermula ketika Paimin menyerahkan 41 sertifikat tanah kepada Onggo Hartono pada November 2011 untuk pengecekan rencana jual beli yang tidak pernah terlaksana. Sertifikat lalu diserahkan kepada Notaris Daru Purwaningsih melalui Monica Setiahartha (cucu Onggo Hartono). Setelah Onggo Hartono meninggal tahun 2013, Paimin kesulitan mengambil kembali sertifikatnya.

⁶ Ramzi Farhan, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah dengan Hak Eigendom (Studi Kasus Sengketa yang Melibatkan Ahli Waris Keluarga Am dan PT. PJ)*, Indonesian Notary, Vol.3, No.2 (2021), p.702.

⁷ Lily Elvira, *Kekuatan Pembuktian Surat Pengakuan yang Dibuat di Hadapan Kepala Desa/Lurah sebagai Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 101/Pdt.G/2020/PN.Blg)*, Unes Law Review, Vol.6, No.2 (2023), p.5302.

⁸ Affan Mukti, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, USU Press, Medan, 2006, p.51.

⁹ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010, p.104.

¹⁰ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991, p.22.

Ruth Brenita, Hasim Purba dan Eko Yudhistira
Perbuatan Melawan Hukum atas Pengakuan Kepemilikan Tanah oleh Pihak yang Tidak Berhak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 691 K/Pdt/2025)

Paimin kemudian menggugat dan memenangkan perkara hingga tingkat kasasi (Putusan MA No. 2006 K/Pdt/2020) yang menetapkannya sebagai pemilik sah. Pada Juni 2022, 9 dari 41 bidang tanah terkena proyek Jalan Tol Yogyakarta-Bawen dengan total ganti rugi Rp 35.098.619.800. PT Sinar Waluyo yang diwakili Djoko Pustoko Onggo Hartono tiba-tiba mengklaim kepemilikan berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang dibuat Notaris Daru Purwaningsih. Akibat klaim ganda ini, ganti rugi dikonsinyasi di pengadilan. Paimin menggugat PT Sinar Waluyo atas perbuatan melawan hukum. Pengadilan Negeri Magelang (Putusan No. 32/Pdt.G/2023/PN.Mgg) mengabulkan gugatan Paimin dengan menemukan cacat hukum dalam dokumen PT Sinar Waluyo, termasuk akta dibuat di luar wilayah jabatan notaris dan mengandung klausula kuasa mutlak yang dilarang. Putusan dikuatkan Pengadilan Tinggi Semarang (No. 445/PDT/2024/PT.SMG) dan kasasi PT Sinar Waluyo ditolak Mahkamah Agung (Putusan No. 691 K/Pdt/2025), menetapkan Paimin sebagai pemilik sah dan penerima ganti rugi.

Kasus ini menjadi sangat penting untuk dikaji karena menunjukkan bagaimana penggunaan instrumen hukum yang cacat dapat dimanfaatkan untuk mengklaim kepemilikan atas tanah orang lain, terutama dalam konteks proyek-proyek pembangunan yang melibatkan ganti rugi bernilai besar. Fenomena ini tidak hanya merugikan pemilik tanah yang sah, tetapi juga dapat menghambat pelaksanaan proyek pembangunan infrastruktur yang penting bagi kepentingan umum. Studi terhadap putusan ini memberikan pemahaman mendalam tentang aspek-aspek hukum yang terkait dengan perbuatan melawan hukum dalam pengakuan kepemilikan tanah, sekaligus memberikan landasan yuridis bagi upaya pencegahan praktik serupa di masa mendatang. Urgensi penelitian ini semakin meningkat mengingat semakin banyaknya proyek infrastruktur yang memerlukan pengadaan tanah, sehingga potensi terjadinya sengketa serupa menjadi sangat tinggi dan memerlukan kajian hukum yang komprehensif untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat, sekaligus memberikan pedoman bagi praktisi hukum, notaris dan instansi terkait dalam menangani kasus-kasus serupa. Adapun beberapa permasalahan dalam penelitian ini, di antaranya:

1. Bagaimana perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah dalam hal sertifikatnya dikuasai pihak lain?
2. Bagaimana akibat hukum terkait perbuatan melawan hukum atas pengakuan kepemilikan tanah oleh pihak yang tidak berhak?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 691 K/Pdt/2025 terkait perbuatan melawan hukum dalam pengakuan kepemilikan tanah oleh pihak yang tidak berhak?

B. PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah dalam Hal Sertifikatnya Dikuasai Pihak Lain

Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah ketika sertifikat fisik dikuasai oleh pihak lain merupakan permasalahan yang sering terjadi dalam praktik pertanahan di Indonesia. Situasi ini menimbulkan kerentanan bagi pemilik sah tanah karena sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan yang sangat penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah mendapat jaminan konstitusional dari Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam tataran undang-undang, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan utama pengaturan hak atas tanah di Indonesia. Pasal 20 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum yang paling kuat bagi pemegang hak milik atas tanah.¹¹

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2011, p.48.

Untuk memberikan kepastian hukum, Pasal 19 UUPA mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah ini meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut; serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) merupakan peraturan pelaksana yang mengatur secara teknis mengenai pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 menegaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.¹²

Sertipikat tanah memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang kuat (bukan mutlak) mengenai kepemilikan hak atas tanah. Artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan, nama yang tercantum dalam sertipikat dianggap sebagai pemilik sah tanah tersebut. Sistem pembuktian ini memberikan *presumption of correctness* (praduga kebenaran) terhadap data yang tercantum dalam sertipikat. Namun demikian, PP 24/1997 juga mengatur tentang prinsip *negative publiciteit* yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia. Dalam sistem ini, negara tidak menjamin secara mutlak kebenaran data yang tercantum dalam sertipikat, sehingga sertipikat masih dapat digugat oleh pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut.

Untuk memberikan perlindungan lebih kuat, Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 mengatur bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan

¹² Ryan Alfi Syahri, *Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol.2 (2014), p.2.

secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Ketentuan ini memberikan kepastian hukum yang lebih kuat setelah melampaui tenggang waktu 5 tahun.

Ketika sertipikat fisik dikuasai oleh pihak lain, pemilik sah tanah menghadapi beberapa permasalahan krusial. Pertama, kesulitan dalam membuktikan kepemilikan saat hendak melakukan transaksi atau mengurus kepentingan lain terkait tanah tersebut. Kedua, risiko penyalahgunaan sertipikat oleh pihak yang menguasainya untuk melakukan tindakan hukum yang merugikan pemilik sah, seperti peralihan hak tanpa izin, pembebanan hak tanggungan, atau mengaku sebagai pemilik sah. Ketiga, dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum, penguasaan sertipikat oleh pihak lain dapat menimbulkan sengketa mengenai siapa yang berhak menerima ganti rugi. Keempat, pemilik sah menghadapi beban pembuktian yang lebih berat jika terjadi sengketa, karena harus membuktikan kepemilikannya tanpa dukungan dokumen fisik sertipikat.¹³

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau penyalahgunaan hak. Beberapa mekanisme perlindungan preventif yang dapat dilakukan adalah:

- a. Melaporkan kehilangan atau penguasaan sertipikat oleh pihak lain kepada Kantor Pertanahan setempat. Laporan ini penting untuk meminta Kantor Pertanahan melakukan pencatatan dan pengawasan agar tidak terjadi transaksi atau perubahan data tanpa sepengetahuan pemilik sah.
- b. Mengajukan permohonan pencatatan blokir (non-aktif sementara) terhadap sertipikat yang dikuasai pihak lain. Blokir ini akan mencegah dilakukannya perbuatan hukum atas tanah tersebut sampai ada putusan pengadilan atau kesepakatan para pihak.

¹³ Siti Hatia Adzannya Basuki, Yani Pujiwati dan Yusuf Saepul Zamil, *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Tanah Belum Terdaftar yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa*, LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria, Vol.2, No.1 (2022), p.19.

- c. Melakukan somasi atau teguran tertulis kepada pihak yang menguasai sertipikat untuk menyerahkan kembali sertipikat tersebut. Somasi ini menjadi bukti itikad baik pemilik sah dan dapat digunakan sebagai dasar gugatan perdata. Keempat, melaporkan ke pihak kepolisian jika penguasaan sertipikat dilakukan dengan cara melawan hukum seperti penggelapan, pencurian, atau pemalsuan dokumen. Laporan pidana ini dapat menjadi dasar untuk mengamankan sertipikat dan memberikan efek jera kepada pelaku.¹⁴

Perlindungan hukum represif dilakukan melalui jalur litigasi untuk memulihkan hak yang telah dilanggar. Pemilik sah tanah yang sertipikatnya dikuasai pihak lain memiliki beberapa upaya hukum:

- a. Mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Gugatan ini ditujukan kepada pihak yang menguasai sertipikat tanpa hak untuk meminta penyerahan kembali sertipikat dan ganti rugi atas kerugian yang diderita. Dalam gugatan ini, penggugat harus membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian dan hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.
- b. Mengajukan gugatan wanprestasi jika penguasaan sertipikat oleh pihak lain didasarkan pada perjanjian tertentu (misalnya perjanjian jual beli yang tidak terlaksana, perjanjian pinjaman, atau penyerahan untuk pengurusan tertentu). Gugatan wanprestasi didasarkan pada Pasal 1243 KUH Perdata dan dapat menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian.
- c. Mengajukan gugatan revindicatoir (gugatan kepemilikan) untuk memperoleh pengakuan hukum bahwa penggugat adalah pemilik sah tanah dan berhak atas penguasaan sertipikat. Gugatan ini dapat diajukan meskipun tanpa penguasaan fisik sertipikat, dengan mendasarkan pada bukti-bukti lain seperti fotokopi sertipikat, bukti pembayaran pajak, kwitansi pembelian tanah, atau saksi-saksi.

¹⁴ Gabriel Nugeraha Silalahi dan Gunawan Djajaputra, *Analisis Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Memiliki Hak atas Tanah*, Unes Law Review, Vol.6, No.4 (2024).

- d. Meminta penetapan pengadilan untuk menerbitkan sertipikat pengganti karena hilang atau dikuasai pihak lain. Berdasarkan penetapan pengadilan, pemilik sah dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertipikat pengganti sesuai Pasal 63 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.¹⁵

Perbedaan mendasar antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum terletak pada hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan. Wanprestasi mengasumsikan adanya hubungan kontraktual yang jelas, sementara perbuatan melawan hukum tidak mensyaratkan adanya hubungan kontraktual sebelumnya.¹⁶ Dalam hal sertipikat fisik dikuasai pihak lain, pemilik sah masih memiliki berbagai alat bukti lain yang dapat digunakan untuk membuktikan kepemilikannya. Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum, penguasaan sertipikat oleh pihak lain menimbulkan permasalahan khusus terkait penetapan pihak yang berhak menerima ganti rugi. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur bahwa pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

Kantor Pertanahan harus melakukan verifikasi dan identifikasi untuk menentukan pihak yang berhak. Dalam hal terdapat dua pihak atau lebih yang mengklaim sebagai pemilik, termasuk situasi di mana sertipikat dikuasai pihak lain, maka penetapan pihak yang berhak harus didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum. Sertipikat atas nama seseorang memberikan kedudukan hukum yang kuat bahwa orang tersebut adalah pemilik sah, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Jika pihak lain menguasai sertipikat dan mengklaim kepemilikan berdasarkan perjanjian tertentu (seperti akta perikatan jual beli atau kuasa menjual), maka harus dinilai apakah perjanjian tersebut telah menimbulkan peralihan hak secara hukum atau hanya merupakan perjanjian obligatoir (menimbulkan kewajiban).

¹⁵ *Ibid.*.

¹⁶ Muhammad Aulia Adhlani Tarigan, Tan Kamello dan Eko Yudhistira, *Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penitipan Uang untuk Kerjasama Bisnis Properti yang Tidak Terealisasi atas Kesepakatan Secara Lisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3449 K/Pdt/2018)*, Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum, Vol.6, No.1 (2025), p.504.

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, peralihan hak atas tanah bersifat terang dan tunai serta harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk sahnya peralihan tersebut. Apabila terjadi sengketa mengenai pihak yang berhak menerima ganti rugi, maka ganti rugi dapat dititipkan di pengadilan (konsinyasi) sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menentukan pihak yang berhak. Mekanisme konsinyasi ini memberikan perlindungan hukum baik bagi negara sebagai pihak yang wajib membayar ganti rugi maupun bagi para pihak yang bersengketa.

2. Akibat Hukum Terkait Perbuatan Melawan Hukum atas Pengakuan Kepemilikan Tanah oleh Pihak yang Tidak Berhak

Akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum terkait pengakuan kepemilikan tanah oleh pihak yang tidak berhak dalam sistem hukum perdata Indonesia merupakan aspek yang sangat penting dan kompleks karena menyangkut hak atas tanah yang memiliki nilai ekonomi, social dan hukum yang besar. Sengketa kepemilikan tanah sering kali berakar dari tindakan-tindakan yang tampak administratif, tetapi sebenarnya memiliki konsekuensi yang sangat serius terhadap hak kepemilikan dan keamanan hukum.

Salah satu modus yang sering ditemukan dalam praktek adalah penggunaan surat girik palsu atau dokumen lain yang tidak sah untuk memperoleh sertifikat tanah secara tidak benar. Selain itu, terdapat pula praktik penguasaan tanah milik perusahaan, pemerintah, atau perorangan oleh penggarap liar yang kemudian mengklaim hak atas tanah berdasarkan penguasaan fisik yang berkepanjangan. Tidak jarang pula terjadi jual beli tanah yang dilakukan oleh ahli waris yang tidak berhak tanpa persetujuan dari ahli waris lain, sehingga menimbulkan konflik antar pihak. Modus-modus tersebut sering kali melibatkan oknum aparat desa atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memfasilitasi atau memuluskan klaim yang tidak sah, sehingga sengketa tanah tidak hanya berupa konflik horisontal antar warga, tetapi juga mencakup cacat administratif yang melibatkan pelanggaran aturan tata usaha negara.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain wajib diganti oleh pelaku yang melakukan perbuatan tersebut akibat kesalahannya. Prinsip ini menjadi landasan fundamental dari konsekuensi hukum perbuatan melawan hukum.¹⁷ Namun, dalam konteks pengakuan kepemilikan tanah oleh pihak yang tidak berhak, penerapan pasal ini berkembang lebih luas, tidak hanya terbatas pada pelanggaran undang-undang secara tekstual, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain, pelanggaran kewajiban hukum, prinsip-prinsip kepatutan dan nilai-nilai kesusilaan yang berlaku dalam masyarakat. Dengan demikian, apabila seorang pihak mengklaim kepemilikan tanah tanpa dasar hak yang sah dan klaim tersebut mengakibatkan kerugian bagi pemilik sah, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang harus mendapatkan sanksi hukum sesuai ketentuan berlaku.

Dalam hal akibat hukum, ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam sengketa kepemilikan tanah dapat dibedakan menjadi beberapa jenis. Pertama, ganti rugi nominal diberikan dalam kondisi di mana terdapat perbuatan melawan hukum yang disengaja namun tidak menimbulkan kerugian materiil yang nyata. Dalam situasi tersebut, korban diberikan kompensasi berupa sejumlah uang yang dianggap adil oleh hakim meskipun tidak bisa dibuktikan secara rinci besar kecilnya kerugian yang sebenarnya. Kedua, ganti rugi kompensasi merupakan bentuk penggantian kerugian yang dialami secara nyata oleh korban, termasuk pengeluaran biaya, kehilangan keuntungan finansial, sampai penderitaan lahir maupun batin akibat perbuatan salah tersebut. Ganti rugi ini bersifat aktual dan proporsional dengan kerugian yang terjadi. Ketiga, ganti rugi penghukuman adalah jenis ganti rugi yang jumlahnya melebihi kerugian nyata dan bertujuan sebagai hukuman bagi pelaku agar tidak mengulangi perbuatannya dan sebagai peringatan bagi masyarakat luas. Ganti rugi ini biasanya diterapkan dalam kasus-kasus perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kesengajaan atau berat dan bersifat merugikan hak orang lain secara serius.¹⁸

¹⁷ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Press, Jakarta, 2015, p.22.

¹⁸ Ananda Dwinanti Kinasih dan M. Hudi Asrori S., *Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Sengketa Penguasaan Hak atas Tanah Secara Melawan Hukum (Tinjauan Beberapa Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)*, Jurnal Privat Law, Vol.7, No.1 (2019), p.71.

Mahkamah Agung dan pengadilan tingkat pertama maupun tingkat banding di Indonesia secara konsisten memegang prinsip bahwa tindakan menguasai, mengklaim, atau mendaftarkan tanah yang diketahui atau patut diduga milik orang lain merupakan perbuatan melawan hukum. Dalam banyak putusan, alasan ketidaktahuan pelaku tidak bisa diterima apabila terbukti bahwa pelaku lalai dalam melakukan pengujian atau penelusuran riwayat tanah yang bersangkutan. Akibat hukum perbuatan melawan hukum ini tidak hanya sebatas pembatalan tindakan administrasi yang tidak sah atau pengembalian tanah kepada pemilik yang sah, tetapi juga mencakup kewajiban membayar ganti rugi, serta dapat bersinggungan dengan sanksi pidana apabila ditemukan adanya unsur pemalsuan dokumen, penipuan, atau keterlibatan pejabat dalam memperlancar tindakan ilegal tersebut.

Kasus yang melibatkan Paimin dan PT Sinar Waluyo merupakan contoh konkret bagaimana akibat hukum perbuatan melawan hukum atas pengakuan kepemilikan tanah oleh pihak yang tidak berhak diterapkan secara menyeluruh. Dalam kasus ini, PT Sinar Waluyo mengklaim kepemilikan sembilan bidang tanah dengan menyerahkan dokumen berupa Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual. Namun, Paimin memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut yang telah dipastikan oleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Perbuatan PT Sinar Waluyo yang mengaku sebagai pemilik dan menghalangi penyerahan sertifikat merupakan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian materiil bagi Paimin senilai puluhan miliar rupiah. Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung sepakat bahwa klaim PT Sinar Waluyo tidak sah dan wajib diganti kerugiannya serta menyerahkan bukti kepemilikan yang sah. Hal ini menegaskan dua prinsip penting dalam penguasaan dan kepemilikan atas tanah. Pertama, penguasaan fisik atas tanah saja tanpa adanya alas hak yang sah dan pencatatan yang benar menurut hukum tidak dapat dianggap sebagai hak milik yang sah. Kedua, kepemilikan atas tanah harus didukung oleh dokumen yang sah dan telah mendapat pengakuan dari lembaga peradilan serta pendaftaran secara resmi melalui kantor pertanahan.

Dalam kasus ini, penguasaan fisik PT Sinar Waluyo selama bertahun-tahun tidak cukup menjadi dasar kepemilikan tanpa didukung oleh peralihan hak yang sah dan dicatat di kantor pertanahan, sehingga penguasaan tersebut dianggap melanggar hukum.

Lebih lanjut, sebagaimana sering terjadi dalam sengketa pertanahan, terdapat kasus sertipikat yang tumpang tindih atau ganda. Meskipun persoalan ini merupakan masalah administratif yang biasanya menjadi ranah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), persoalan pokok siapa yang berhak atas tanah tetap menjadi kewenangan pengadilan perdata. Hal ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah tidak hanya bergantung pada aspek administratif, tetapi juga memerlukan keputusan yuridis yang mengikat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

Karena itu, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum atas pengakuan kepemilikan tanah oleh pihak yang tidak berhak bukan hanya sekadar pembayaran ganti rugi materiil, tetapi juga melibatkan pembatalan pengakuan atas klaim tanah yang salah, pengembalian tanah kepada pemilik yang sah, perlindungan hukum yang ketat terhadap pemilik tanah yang sah dan penegakan hukum yang memberikan efek jera kepada pelaku agar tidak mengulangi perbuatan melawan hukum tersebut di masa depan. Prinsip kehati-hatian dalam setiap transaksi tanah juga harus ditegakkan secara mutlak untuk melindungi hak kepemilikan dan mencegah terjadinya sengketa yang merugikan semua pihak.

Kesimpulannya, sistem hukum pertanahan Indonesia secara komprehensif mengatur akibat hukum perbuatan melawan hukum atas pengakuan kepemilikan tanah oleh pihak yang tidak berhak sehingga dapat memberikan perlindungan maksimal bagi pemilik sah dan memberikan efek hukuman yang tepat bagi pelaku. Dengan demikian, penerapan hukum tidak hanya mengutamakan kepastian formal kepemilikan berdasarkan sertipikat, tetapi juga memperhatikan keadilan substantif, menghindari ketidakpastian hukum dan menjaga keamanan transaksi ekonomi di bidang pertanahan.

Longgar atau lemahnya penerapan akibat hukum ini akan membuka celah bagi terjadinya ketidakadilan dan kekacauan sosial akibat sengketa kepemilikan tanah yang berkepanjangan.

3. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 691 K/Pdt/2025 Terkait Perbuatan Melawan Hukum atas Pengakuan Kepemilikan Tanah

Putusan Mahkamah Agung Nomor 691 K/Pdt/2025 merupakan puncak dari sengketa berkepanjangan yang bermula dari perkara berbeda yang telah diputus dengan berkekuatan hukum tetap. Dalam perkara sebelumnya Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Smn jo. Nomor 82/PDT/2019/PT Yyk jo. Nomor 2006 K/Pdt/2020, telah diputus bahwa 41 (empat puluh satu) bidang tanah termasuk 9 (sembilan) bidang tanah objek sengketa adalah sah milik Paimin. Perkara sebelumnya tersebut melibatkan Daru Purwaningsih, S.H. (Notaris/PPAT) sebagai Tergugat I dan Monica Setiahearta sebagai Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menahan 41 sertipikat milik Paimin.

Kronologi kejadian berawal pada bulan November 2011 ketika Onggo Hartono KRT. Onggo Diprojo (kakek dari Direktur Utama PT Sinar Waluyo yaitu Djoko Pustoko Onggo Hartono) berencana membeli 41 bidang tanah milik Paimin. Untuk keperluan pengecekan, Paimin menyerahkan 41 sertipikat kepada Notaris Daru Purwaningsih, S.H. melalui Monica Setiahearta yang merupakan cucu Onggo Hartono. Namun, transaksi jual beli tidak pernah terlaksana bahkan perkembangan selanjutnya Onggo Hartono meninggal dunia pada tahun 2013, sementara 41 sertipikat tetap berada di tangan Notaris Daru Purwaningsih.

Ketika Paimin meminta kembali sertipikat tersebut pada tahun 2018, Notaris Daru Purwaningsih menolak dengan alasan yang menyerahkan adalah Monica Setiahearta, bukan Paimin. Hal ini memicu gugatan perbuatan melawan hukum yang akhirnya dimenangkan Paimin hingga tingkat kasasi pada tanggal 26 Agustus 2020. Putusan Pengadilan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Smn jo. Nomor 82/PDT/2019/PT Yyk jo. Nomor 2006 K/Pdt/2020 secara tegas menyatakan bahwa 41 bidang tanah termasuk 9

bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah milik sah Paimin dan memerintahkan Notaris Daru Purwaningsih serta Monica Setiahartha untuk menyerahkan kembali sertifikat-sertifikat tersebut kepada Paimin tanpa syarat dan tanpa adanya pembebanan dalam bentuk apapun.

Yang menjadi persoalan serius adalah meskipun putusan perkara Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Smn telah berkekuatan hukum tetap dan menyatakan 9 bidang tanah adalah milik sah Paimin, PT Sinar Waluyo tetap mengklaim kepemilikan berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Lunas Nomor 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67 tertanggal 5 Desember 2012 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 tertanggal 5 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Daru Purwaningsih, S.H.. Akta-akta ini dibuat pada saat 41 sertifikat masih ditahan oleh Notaris Daru Purwaningsih tanpa hak, yaitu setelah rencana jual beli dengan Onggo Hartono tidak jadi dilaksanakan namun sebelum Onggo Hartono meninggal dunia.

Perbuatan PT Sinar Waluyo yang tetap mengklaim kepemilikan dan mengaku sebagai pemilik tanah meskipun telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yang sangat nyata. PT Sinar Waluyo tidak menghormati putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang seharusnya menjadi penyelesaian final terhadap sengketa kepemilikan tanah tersebut. Bahkan PT Sinar Waluyo secara aktif menyerahkan dokumen-dokumen kepada Tim Pengadaan Tanah untuk mendapatkan uang ganti kerugian proyek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Yogyakarta-Bawen I Exit Tol Kota Magelang, padahal PT Sinar Waluyo sudah mengetahui atas 9 sembilan bidang tanah tersebut milik Paimin berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dalam jawaban gugatan, PT Sinar Waluyo mendalilkan bahwa mereka telah melakukan perikatan jual beli atas 9 bidang tanah berdasarkan pada Akta Perikatan Jual Beli Lunas tertanggal 5 Desember 2012 jo. Akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal 5 Desember 2012. Di dalam Pasal 1 dari masing-masing Akta Perikatan Jual Beli Lunas tanggal 5 Desember 2012,

antara PT Sinar Waluyo dengan Paimin jelas telah menyatakan klausul "Yang menurut para pihak sudah dibayar lunas sebelum penandatanganan akta ini yang oleh karenanya bilamana diperlukan akta ini merupakan tanda bukti pembayaran/kuitansi yang sah dan sempurna bagi kedua belah pihak".

Konstruksi hukum yang menggunakan Akta Perikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual ini mengarah pada praktik "kuasa mutlak" yang telah dilarang dalam sistem hukum Indonesia. Kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat ditarik kembali merupakan praktik yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pemberi kuasa berhak mencabut kuasanya kapan saja. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 pada Bagian B butir ke-7 secara tegas melarang penggunaan kuasa mutlak dalam transaksi pertanahan karena konstruksi tersebut menyembunyikan jual beli yang sebenarnya dan berpotensi merugikan pemberi kuasa.

Faktanya, PT Sinar Waluyo menguasai fisik tanah objek sengketa, sementara Paimin tidak menguasai tanah namun tetap tercatat sebagai pemegang hak dalam sertipikat. Kondisi ini mencerminkan ketidakjujuran dan itikad buruk PT Sinar Waluyo yang mencoba memanfaatkan dokumen yang dibuat saat sertipikat masih berada di tangan Notaris tanpa sepengetahuan dan persetujuan sejati dari Paimin. Akta Perikatan Jual Beli Lunas dan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut dibuat dalam kondisi yang sangat mencurigakan, yaitu pada saat 41 sertipikat masih ditahan oleh Notaris Daru Purwaningsih yang kemudian dalam putusan pengadilan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menahan sertipikat tersebut tanpa hak.

Lebih jauh, itikad buruk PT Sinar Waluyo terlihat jelas ketika mereka tetap mengklaim kepemilikan dan mengajukan diri sebagai pihak yang berhak menerima ganti rugi pengadaan tanah, meskipun mengetahui adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan tanah tersebut milik Paimin. Bahkan PT Sinar Waluyo telah membuat Akta Pelepasan Hak Nomor 51, 52, 53, 54, 55, 56 tanggal 29 Januari 2020 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 77, 78 tertanggal 31 Januari 2020 untuk

mengkonversi hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atas nama PT Sinar Waluyo, seolah-olah mereka adalah pemilik sah. Akta pelepasan hak ini kemudian diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Magelang pada tanggal 15 Maret 2021 untuk proses penerbitan Hak Guna Bangunan atas nama PT Sinar Waluyo.

PT Sinar Waluyo bahkan berargumen bahwa karena telah melakukan pelepasan hak sebelum penetapan lokasi pengadaan tanah, maka tanah objek sengketa telah menjadi tanah negara sehingga konsinyasi tidak tepat dilakukan. Argumen ini sangat lemah karena pelepasan hak hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak yang sah, yakni Paimin, bukan PT Sinar Waluyo yang hanya mengklaim kepemilikan berdasarkan dokumen yang cacat hukum dan tidak dapat dilaksanakan eksekusinya.

Hingga saat ini Paimin tidak pernah menuntut PT Sinar Waluyo terkait dengan pembatalan Akta Perikatan Jual Beli Lunas, namun sangat anehnya Paimin baru mempermasalahkan tanah tersebut ketika mengetahui adanya proyek Pembangunan Ruas Jalan Tol Yogyakarta Bawen I Exit Tol Kota Magelang, melalui mekanisme Pengadaan Tanah sebagaimana yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum beserta peraturan turunannya. Argumen PT Sinar Waluyo ini sangat keliru karena faktanya Paimin telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sejak tahun 2018 terhadap Notaris Daru Purwaningsih dan Monica Setiahearta untuk menuntut kembali 41 sertifikat yang ditahan tanpa hak, jauh sebelum adanya proyek jalan tol. Jadi tidak benar bahwa Paimin baru mempermasalahkan tanah tersebut setelah ada proyek tol.

Adapun salah satu aspek yang paling krusial dalam perkara ini adalah motif PT Sinar Waluyo untuk memperoleh ganti rugi dari proyek kepentingan umum, yakni Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Yogyakarta-Bawen I Exit Tol Kota Magelang. Ketika 9 bidang tanah milik Paimin tersebut terkena proyek pengadaan dengan nilai ganti rugi hingga sebesar Rp35.098.619.800,00 (tiga puluh lima miliar sembilan puluh delapan juta enam ratus sembilan belas ribu delapan ratus rupiah),

lalu PT Sinar Waluyo secara melawan hukum mengaku sebagai pemilik dan menyerahkan dokumen-dokumen kepada Turut Tergugat I selaku Ketua Tim Pelaksana Pengadaan Tanah.

Perbuatan ini menunjukkan itikad buruk yang sangat nyata. PT Sinar Waluyo tidak menguasai tanah untuk keperluan usaha yang sah, tetapi justru untuk menunggu momen ketika tanah tersebut terkena proyek kepentingan umum sehingga dapat memperoleh ganti rugi yang sangat besar. Paimin yang merupakan pemilik sah justru tidak menguasai fisik tanah karena dikuasai oleh PT Sinar Waluyo berdasarkan dokumen-dokumen yang diragukan keabsahannya. Modus operandi semacam ini sangat merugikan pemilik tanah yang sebenarnya dan melanggar prinsip kepastian hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Turut Tergugat I selaku Ketua Tim Pengadaan Tanah saat melakukan inventarisasi dan identifikasi terhadap 9 sembilan bidang tanah tersebut, senyatanya Paimin telah menyerahkan dokumen kepada Turut Tergugat I yang meliputi Putusan Pengadilan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Smn tanggal 4 April 2019 jo. Nomor 82/PDT/2019/PT Yyk tanggal 12 September 2019 jo. Nomor 2006 K/Pdt/2020 tanggal 26 Agustus 2020 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Namun, PT Sinar Waluyo juga menyerahkan dokumen-dokumen pendukung kepada Turut Tergugat I, sehingga saat dilakukan pengumuman yaitu pada tanggal 25 November 2022, Turut Tergugat I mengumumkan dalam daftar Nominatif yang berhak menerima ganti rugi dengan mencantumkan 2 (dua) nama yaitu Sdr. Paimin dan PT Sinar Waluyo.

Perbuatan PT Sinar Waluyo yang mengaku sebagai pemilik atas 9 sembilan bidang tanah tersebut dan menyerahkan dokumen-dokumen kepada Turut Tergugat I sehingga namanya dimasukkan sebagai salah satu nominatif yang berhak menerima ganti kerugian, maka perbuatan PT Sinar Waluyo tersebut senyatanya adalah Perbuatan Melawan Hukum. PT Sinar Waluyo tidak mentaati Putusan Pengadilan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Smn sebagaimana amar putusan poin nomor 4 yang menyebutkan bahwa

"Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai, memperoleh peralihan hak darinya dihukum untuk menyerahkan kepada Para Penggugat bila perlu menggunakan alat negara atas 41 empat puluh satu sertifikat obyek sengketa milik para penggugat... Tanpa Syarat dan Tanpa Adanya Pembebanan Dalam Bentuk Apapun".

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur bahwa ganti rugi harus diberikan kepada pihak yang berhak, yakni pemilik sah berdasarkan bukti kepemilikan yang sah. Dalam kasus ini, bukti kepemilikan yang sah adalah 9 sertifikat hak milik atas nama Paimin yang telah dipertegas dan telah berkekuatan hukum tetap dengan adanya Putusan Pengadilan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Smn jo. Nomor 82/PDT/2019/PT Yyk jo. Nomor 2006 K/Pdt/2020. PT Sinar Waluyo hanya memiliki dokumen berupa Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat dalam kondisi mencurigakan (sertipikat masih ditahan Notaris, pemilik tidak menguasai fisik dan tidak ada balik nama).

Perbuatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang menempatkan nama PT Sinar Waluyo dalam daftar nominatif penerima ganti rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Yogyakarta-Bawen I Exit Tol Kota Magelang dan mencantumkan nama PT Sinar Waluyo dalam penitipan uang konsinyasi ganti kerugian ke Pengadilan Negeri Magelang seharusnya tidak dilakukan karena PT Sinar Waluyo menyerahkan dokumen-dokumen yang diperolehnya dengan tidak berdasar hukum dan tidak mentaati Putusan Pengadilan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Smn jo. Nomor 82/PDT/2019/PT YYK jo. Nomor 2006 K/Pdt/2020 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Atas pengumuman dari Turut Tergugat I, selanjutnya ditindaklanjuti Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Yogyakarta-Bawen I Exit Tol Kota Magelang pada awal bulan September 2023 dengan mengajukan permohonan konsinyasi menitipkan uang ke Pengadilan Negeri Magelang atas uang ganti kerugian 9 sembilan bidang tanah dengan luas tanah yang

Ruth Brenita, Hasim Purba dan Eko Yudhistira
Perbuatan Melawan Hukum atas Pengakuan Kepemilikan Tanah oleh Pihak yang Tidak Berhak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 691 K/Pdt/2025)

terkena proyek seluas 7.654 m² dengan nomor urut nominatif 9, dengan peta bidang tanah nomor 283/2022 terletak di Kelurahan Tidar Utara, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang dengan nilai ganti kerugian wajar sebesar Rp35.098.619.800,00 dengan alasan masih dipersengketakan atas hak kepemilikannya antara Paimin dengan PT Sinar Waluyo sebagaimana Berita Acara Penawaran Pembayaran Konsinyasi tanggal 08 September 2023 Nomor 1/Pdt.Kons.Del/2023/PN Yyk jo. Nomor 1/Pdt.P.Kons/2023/PN Mgg.

Paimin tidak keberatan atau menerima tawaran konsinyasi uang ganti kerugian dari Turut Tergugat II, hal tersebut dibuktikan dengan Paimin menandatangani Berita Acara Penawaran Pembayaran Konsinyasi. Namun, Paimin merasa keberatan atas permohonan konsinyasi yang dilakukan Turut Tergugat II ke Pengadilan Negeri Magelang bukan mengenai nilai ganti kerugiannya akan tetapi karena pencantuman 2 (dua) nama sebagai Termohon Konsinyasi yaitu Paimin (Termohon Konsinyasi I) dan PT Sinar Waluyo (Termohon Konsinyasi II). Pada tanggal 20 September 2023 saat sidang konsinyasi Nomor 1/Pdt.P.Kons/2023/PN Mgg, Paimin mengajukan jawaban/tanggapan yang pada pokoknya agar uang ganti kerugian diberikan kepada Paimin.

Mekanisme konsinyasi yang digunakan dalam perkara ini sebenarnya tidak tepat karena sengketa kepemilikan telah selesai dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri jo. Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, konsinyasi dapat dilakukan jika objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan kepemilikannya. Dalam kasus ini, sengketa kepemilikan sebenarnya telah selesai dengan adanya Putusan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Smn jo. Nomor 82/PDT/2019/PT Yyk jo. Nomor 2006 K/Pdt/2020 yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan 9 bidang tanah adalah milik sah Paimin. Oleh karena itu, tidak ada lagi sengketa kepemilikan yang sah secara hukum.

Yang menjadi persoalan adalah klaim PT Sinar Waluyo yang mengaku sebagai pemilik berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Lunas. Namun, klaim ini seharusnya tidak dianggap sebagai "sengketa kepemilikan" yang sah karena telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan tanah adalah milik Paimin, tidak ada balik nama sertifikat sehingga sertifikat tetap atas nama Paimin yang secara hukum pertanahan adalah pemegang hak yang sah dan putusan non-executable tidak menghapus hak kepemilikan yuridis Paimin.

Konsinyasi yang mencantumkan dua nama (Paimin dan PT Sinar Waluyo) sebagai termohon konsinyasi menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan Paimin sebagai pemilik sah. Paimin tidak dapat langsung menerima ganti rugi padahal ia adalah pemilik sah yang berhak, uang ganti rugi ditiptkan di pengadilan sehingga tidak dapat dimanfaatkan oleh Paimin untuk keperluan hidupnya, menimbulkan perkara baru dimana Paimin harus mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum untuk mendapatkan haknya yang memerlukan waktu, biaya dan tenaga, serta memberikan legitimasi kepada klaim PT Sinar Waluyo yang tidak sah dengan dicantumkan sebagai termohon konsinyasi seolah-olah klaim PT Sinar Waluyo memiliki dasar hukum yang kuat padahal tidak.

Meskipun Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi PT Sinar Waluyo dan menguatkan putusan *judex facti* yang memenangkan Paimin, terdapat beberapa aspek yang sangat perlu dikritisi dari perspektif analisis yuridis yang mendalam. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya hanya menyatakan bahwa 9 bidang tanah adalah sah milik Paimin berdasarkan sertifikat dan diperkuat putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga perbuatan PT Sinar Waluyo adalah perbuatan melawan hukum. Namun, Mahkamah Agung tidak secara eksplisit menyatakan batalnya atau tidak sahnya Akta Perikatan Jual Beli Lunas yang dibuat tahun 2012.

Seharusnya Mahkamah Agung secara tegas menyatakan bahwa Akta Perikatan Jual Beli Lunas tersebut cacat hukum dan tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak karena dibuat dalam kondisi sertifikat ditahan tanpa hak dimana sertifikat itu masih berada di tangan Notaris Daru Purwaningsih

yang telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dengan menahan sertifikat tersebut, melanggar prinsip publisitas pendaftaran tanah karena tidak ada balik nama yang dilakukan di Kantor Pertanahan sehingga peralihan hak tidak terjadi sesuai Pasal 19 UUPA jo. Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, menggunakan konstruksi kuasa mutlak yang dilarang dimana Akta Kuasa Untuk Menjual yang menyertai Akta Perikatan Jual Beli merupakan konstruksi kuasa mutlak yang bertentangan dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, serta bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian khususnya syarat kesepakatan yang bebas yang diragukan karena Paimin tidak benar-benar menguasai dan memahami konsekuensi dari akta tersebut.

Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.¹⁹ Dengan tidak membatalkan secara eksplisit akta-akta tersebut, putusan Mahkamah Agung membiarkan dokumen cacat hukum tetap eksis dalam sistem hukum, yang berpotensi menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari. Mahkamah Agung seharusnya memberikan pertimbangan khusus dan mendalam mengenai penggunaan konstruksi "kuasa mutlak" dalam perkara ini sebagai yurisprudensi yang mengikat. Praktik kuasa mutlak untuk menyembunyikan jual beli tanah merupakan permasalahan sistemik dalam praktik pertanahan di Indonesia yang merugikan masyarakat. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 telah secara tegas melarang penggunaan kuasa mutlak, namun dalam praktik masih banyak terjadi. Mahkamah Agung seharusnya memanfaatkan perkara ini untuk memberikan peringatan keras dan menegaskan larangan tersebut, bahkan dapat mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa kuasa mutlak adalah batal demi hukum bukan hanya dapat dibatalkan.

Meskipun Mahkamah Agung menyatakan bahwa perbuatan PT Sinar Waluyo adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Paimin sebesar Rp35.098.619.800,00, putusan ini hanya menyatakan Paimin berhak atas

¹⁹ Tasya Amalya, Tan Kamello dan Eko Yudhistira, *Kajian Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Proyek Pelaksanaan Pengadaan Fire Hydrant System (Analisis Putusan PT Medan No. 100/Pdt.G/2023/PT Mdn)*, Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum, Vol.6, No.1 (2025), p.2019.

ganti rugi pengadaan tanah tersebut. Tidak ada sanksi tambahan yang dikenakan kepada PT Sinar Waluyo atas perbuatan melawan hukumnya yang sistematis dan terencana. Perbuatan melawan hukum PT Sinar Waluyo bukan hanya sekadar klaim kepemilikan yang salah, tetapi merupakan upaya terstruktur untuk mengklaim uang ganti rugi yang bukan haknya dengan nilai sebesar Rp35.098.619.800,00 merupakan jumlah yang sangat besar yang seharusnya menjadi hak Paimin, tidak menghormati putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dimana PT Sinar Waluyo tetap mengklaim kepemilikan meskipun putusan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Snn telah inkraht, membuat dokumen-dokumen yang menyesatkan dimana Akta Pelepasan Hak dibuat seolah-olah PT Sinar Waluyo adalah pemegang hak yang sah, serta menguasai tanah milik orang lain tanpa hak dimana PT Sinar Waluyo menguasai fisik tanah sementara Paimin tidak dapat menguasai tanah miliknya sendiri.

Seharusnya Mahkamah Agung juga memerintahkan PT Sinar Waluyo untuk menyerahkan fisik tanah kepada Paimin, membayar ganti rugi atas kerugian immaterial yang diderita Paimin akibat tidak dapat menguasai tanahnya selama bertahun-tahun, membayar bunga atau denda keterlambatan, serta mencabut seluruh dokumen yang dibuat terkait tanah tersebut. Ketiadaan sanksi yang tegas ini berpotensi memberikan preseden buruk bahwa perbuatan melawan hukum semacam ini hanya akan mengakibatkan batalnya klaim tanpa konsekuensi lebih lanjut.

Adapun di dalam perkara ini, terdapat indikasi kuat bahwa PT Sinar Waluyo telah melakukan tindak pidana pemalsuan surat atau penggunaan surat palsu. PT Sinar Waluyo bahkan telah melaporkan Paimin ke Ditreskrimsus Polda Jawa Tengah dengan dugaan tindak pidana pemalsuan surat dan Paimin sempat ditetapkan sebagai tersangka. Namun, dari perspektif objektif, justru PT Sinar Waluyo yang patut dicurigai melakukan pemalsuan atau setidaknya penggunaan surat yang tidak sah, karena Akta Perikatan Jual Beli dibuat dalam kondisi mencurigakan dimana sertifikat ditahan oleh Notaris, Paimin tidak menguasai tanah dan kemungkinan besar Paimin tidak benar-benar memahami ataupun menyetujui isi akta tersebut,

Akta Pelepasan Hak dibuat oleh pihak yang tidak berhak dimana PT Sinar Waluyo bukan pemegang hak yang sah namun membuat akta pelepasan hak seolah-olah berhak atas tanah tersebut, serta Surat Pernyataan Penguasaan Fisik yang tidak benar.

Mahkamah Agung seharusnya memberikan pertimbangan mengenai aspek pidana ini dan merekomendasikan kepada pihak berwenang untuk melakukan penyelidikan lebih lanjut terhadap kemungkinan tindak pidana yang dilakukan oleh PT Sinar Waluyo atau pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan dokumen-dokumen tersebut. Putusan Mahkamah Agung ini seharusnya tidak hanya menyelesaikan aspek perdata dari sengketa, tetapi juga membuka jalan untuk penegakan hukum pidana terhadap pihak-pihak yang beritikad buruk. Perbuatan PT Sinar Waluyo yang secara melawan hukum mengaku sebagai pemilik tanah untuk memperoleh ganti rugi pengadaan tanah senilai lebih dari 35 miliar rupiah menunjukkan itikad buruk yang sangat nyata dan terencana. Hal ini bukan sekadar sengketa kepemilikan biasa, melainkan upaya sistematis untuk mengambil hak orang lain dengan memanfaatkan celah hukum dan kelemahan pengawasan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Putusan Mahkamah Agung yang tidak memberikan sanksi tegas dan komprehensif terhadap perbuatan melawan hukum semacam ini dapat memberikan preseden buruk dan membuka peluang bagi pihak-pihak lain untuk melakukan hal serupa di masa depan.

C. PENUTUP

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sertifikatnya dikuasai pihak lain dilakukan melalui gugatan perdata untuk meminta pengembalian sertifikat dan penetapan hak kepemilikan. Kepemilikan tanah tidak hilang meskipun sertifikat fisik dikuasai orang lain dan dapat dibuktikan melalui dokumen pendukung seperti riwayat jual beli, bukti pajak dan data BPN. Pemilik dapat menuntut ganti rugi jika terbukti ada perbuatan melawan hukum.

Pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah tanpa hak dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, dengan kewajiban mengembalikan tanah,

membayar ganti rugi dan menanggung biaya. Perbuatan ini berpotensi masuk ranah pidana seperti pemalsuan dokumen. Segala tindakan hukum yang dilakukannya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Putusan MA Nomor 691 K/Pdt/2025 memiliki kelemahan substansial meski menolak kasasi PT Sinar Waluyo. MA tidak secara eksplisit membatalkan Akta Perikatan Jual Beli Lunas yang cacat hukum, tidak menganalisis larangan kuasa mutlak (SEMA 4/2016), tidak mempertimbangkan ketidaksahan Akta Pelepasan Hak, tidak menjatuhkan sanksi komprehensif dan mengabaikan dimensi pidana pemalsuan dokumen.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Fuady, Munir. 2015. *Konsep Hukum Perdata*. (Jakarta: Rajawali Press).
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Bandung: Mandar Maju).
- _____. 2013. *Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah oleh Orang Asing*. (Bandung: Mandar Maju).
- Mukti, Affan. 2006. *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*. (Medan: USU Press).
- Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*. (Bandung: Mandar Maju).
- Rubaie, Achmad. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. (Malang: Bayumedia Publishing).
- Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group).
- Siregar, Tampil Anshari. 2005. *Mempertahankan Hak atas Tanah*. (Medan: Multi Grafik).
- Suhariningsih. 2009. *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep menuju Penertiban*. (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher).

Publikasi

- Amalya, Tasya, Tan Kamello dan Eko Yudhistira. *Kajian Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Proyek Pelaksanaan Pengadaan Fire Hydrant System (Analisis Putusan PT Medan No. 100/Pdt.G/2023/PT Mdn)*. Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum. Vol.6. No.1 (2025).
- Basuki, Siti Hatia Adzannya, Yani Pujiwati dan Yusuf Saepul Zamil. *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Tanah Belum Terdaftar yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa*. LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria. Vol.2. No.1 (2022).
- Cevitra, Mendy dan Gunawan Djajaputra. *Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya*. Unes Law Review. Vol.6. No.1 (2023).
- Elvira, Lily. *Kekuatan Pembuktian Surat Pengakuan yang Dibuat di Hadapan Kepala Desa/Lurah sebagai Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 101/Pdt.G/2020/PN.Blg)*. Unes Law Review. Vol.6. No.2 (2023).
- Farhan, Ramzi. *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah dengan Hak Eigendom (Studi Kasus Sengketa yang Melibatkan Ahli Waris Keluarga Am dan PT. PJ)*. Indonesian Notary. Vol.3. No.2 (2021).
- Kinasih, Ananda Dwinanti M. Hudi Asrori S. *Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Sengketa Penguasaan Hak atas Tanah Secara Melawan Hukum (Tinjauan Beberapa Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)*. Jurnal Privat Law. Vol.7. No.1 (2019).
- Silalahi, Gabriel Nugeraha dan Gunawan Djajaputra. *Analisis Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Memiliki Hak atas Tanah*. Unes Law Review. Vol.6. No.4 (2024).

- Syahri, Ryan Alfi. *Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Vol.2 (2014).
- Tarigan, Muhammad Aulia Adhlani, Tan Kamello dan Eko Yudhistira. *Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penitipan Uang untuk Kerjasama Bisnis Properti yang Tidak Terealisasi atas Kesepakatan Secara Lisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3449 K/Pdt/2018)*. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*. Vol.6. No.1 (2025).

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.