Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
https://lexgeneralis.co.id/

AKIBAT HUKUM PENGUASAAN TANAH YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2562 K/PDT/2024)

LEGAL CONSEQUENCES OF LAND POSSESSION INVOLVING UNLAWFUL ACTS (A STUDY OF SUPREME COURT DECISION NO. 2562 K/PDT/2024)

Fahira Nurul Amanda Harahap, Hasim Purba dan Suprayitno

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia

Korespondensi Penulis : fahiranurul@students.usu.ac.id, hasim.purba@usu.ac.id, suprayit91@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Harahap, Fahira Nurul Amanda, Hasim Purba dan Suprayitno. *Akibat Hukum Penguasaan Tanah yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2562 K/Pdt/2024)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Kedudukan hukum penguasaan tanah pasca jual beli yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum ditentukan oleh ada tidaknya dasar hak yang sah atas tanah tersebut. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah diberikan melalui pengakuan Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli yang dibuat sesuai ketentuan hukum. Dalam Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2024, Mahkamah Agung menilai Akta Jual Beli Nomor 08 Tahun 2013 merupakan dasar peralihan hak yang sah, sehingga pihak yang menguasai tanah tanpa dasar hukum kehilangan legitimasi dan wajib mengosongkan serta menyerahkan objek sengketa kepada pemilik yang sah.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Penguasaan Tanah, Perbuatan Melawan Hukum

ABSTRACT

The legal status of land possession after a sale and purchase involving unlawful acts is determined by the existence or non-existence of a valid legal basis over the land. Legal protection for the lawful landowner is provided through recognition of the Certificate of Ownership (Sertifikat Hak Milik) and the Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli) executed in accordance with legal provisions. In Decision No. 2562 K/Pdt/2024, the Supreme Court held that Deed of Sale and Purchase No. 08 of 2013 constituted a valid basis for the transfer of rights, so that the party possessing the land without legal basis lost legitimacy and was obliged to vacate and hand over the disputed object to the lawful owner.

Keywords: Land Possession, Legal Consequences, Unlawful Act

A. PENDAHULUAN

Tanah menempati kedudukan yang sangat fundamental dalam kehidupan manusia, baik dilihat dari dimensi ekonomi, sosial, budaya, maupun hukum. Bagi bangsa Indonesia, tanah tidak semata-mata dipandang sebagai benda ekonomis yang dapat dinilai dengan uang, melainkan juga sebagai sumber kehidupan dan simbol martabat yang diwariskan secara turun-temurun. Kesadaran akan arti penting tanah tersebut tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.[1] Ketentuan konstitusional tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang di dalam Pasal 20 ayat (1) menempatkan hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan tetap memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA.[2]

Guna menjamin kepastian hukum atas penguasaan dan pemilikan tanah, Pasal 19 (1) UUPA mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang salah satu produk akhirnya berupa pemberian surat tanda bukti hak sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Ketentuan tersebut kemudian dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang di dalam Pasal 32 ayat (1) menentukan 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 tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.[3] Sistem publikasi negatif yang bertendensi positif yang dianut hukum pertanahan Indonesia menempatkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, namun belum bersifat mutlak, sehingga masih terbuka kemungkinan pihak lain membuktikan sebaliknya, kecuali telah terpenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.[4]

---

[1] Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

[2] Jayadi Setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2012.

[3] Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, *Kepastian Hukum terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Telah Didaftarkan*, Jurnal Magister Ilmu Hukum: Hukum dan Kesejahteraan, Vol.5, No.1 (2020).

[4] Shinta Novi Wardhani dan Rusdianto Sesung, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan dengan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah*, Al-Qānūn, Vol.21, No.1 (2018).

Salah satu peristiwa hukum yang paling lazim menyebabkan beralihnya hak atas tanah adalah jual beli. Dalam perspektif hukum perdata, jual beli merupakan perjanjian timbal balik sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan dianggap telah terjadi sejak tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga menurut Pasal 1458 KUHPerdata, dengan tetap tunduk pada syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata serta asas *pacta sunt servanda* yang tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Khusus terhadap objek berupa tanah, hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat mensyaratkan jual beli dilakukan secara terang dan tunai, yang dalam hukum positif diwujudkan melalui ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Apabila objek yang diperjualbelikan merupakan harta bersama, maka perbuatan hukum tersebut juga menuntut adanya persetujuan kedua belah pihak suami dan isteri sebagaimana ditentukan dalam Pasal 35 ayat (1) juncto Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.[5]

Persoalan hukum kerap timbul ketika peralihan hak yang secara yuridis telah sah dan telah tercatat dalam sertipikat ternyata tidak diikuti dengan penyerahan penguasaan fisik atas tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli. Dalam praktik, tidak jarang bekas pemilik atau bahkan ahli waris bekas pemilik tetap menempati dan menguasai objek yang telah dialihkan tanpa didasari alas hak yang sah, sehingga pemilik baru yang namanya tercantum dalam sertipikat justru tidak dapat menikmati haknya. Penguasaan semacam ini pada dasarnya merupakan pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain, in casu hak milik yang memberikan kewenangan untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan secara bebas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 570 KUHPerdata, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.[6]

---

[5] Muhammad Miftachul Arif dan Sukirno, *Analisis Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dikaitkan Lembaga Rechtsverwerking*, Notarius, Vol.17, No.2 (2024).

[6] Siti Hatia Adzannya Basuki, dkk., *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).

Di sisi lain, hukum juga memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik. Asas itikad baik yang ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata telah dikonkretkan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, yang menegaskan bahwa pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum sepanjang pembelian dilakukan sesuai prosedur dan dokumen yang sah. Meskipun demikian, dalam praktik peradilan perlindungan tersebut kerap dipersoalkan oleh ahli waris penjual yang mendalilkan cacatnya jual beli, antara lain dengan menyandarkan argumentasi pada Pasal 1471 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jual beli barang orang lain adalah batal, maupun dengan mendalilkan tidak adanya persetujuan salah satu pihak dalam perkawinan atas pengalihan harta bersama. Pertentangan antara perlindungan pembeli beritikad baik di satu sisi dan klaim ahli waris penjual di sisi lain inilah yang menjadikan sengketa penguasaan tanah pascajual beli sebagai persoalan yang terus berulang di pengadilan.

Persoalan sebagaimana diuraikan di atas tercermin secara konkret dalam sengketa yang diputus melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2562 K/Pdt/2024 tanggal 25 Juli 2024. Perkara tersebut bermula dari gugatan Nasaruddin Tappo, S.H., M.H. selaku Penggugat terhadap Bachtiar Barisallang alias Aco selaku Tergugat, mengenai sebidang tanah beserta bangunan seluas 271 m² yang terletak di Jalan P. Tandean/A.R. Hakim Blok G Nomor 6, Kelurahan Ujung Pandang Baru, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 208, Gambar Situasi Nomor 786/1977 tanggal 23 Juli 1977. Objek sengketa tersebut semula merupakan milik H. Barisallang bersama isterinya Hj. St. Rosdiyah, yang tidak lain adalah orang tua Tergugat dan telah dialihkan kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 08/2013 tanggal 11 Februari 2013 yang dibuat di hadapan Abdul Muin Marsidi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, setelah sebelumnya harga jual beli dilunasi Penggugat pada tanggal 26 Desember 2012.

Meskipun peralihan hak telah dilakukan secara sah dan sertipikat telah tercatat atas nama Penggugat, Tergugat selaku anak kandung penjual tetap menempati dan menguasai objek sengketa serta menolak menyerahkannya kepada Penggugat. Padahal, berdasarkan surat penerimaan pembagian warisan tertanggal 1 April 2013, Tergugat telah menerima bagian dari hasil penjualan objek sengketa. Bahkan, atas perbuatannya memasuki dan menguasai objek sengketa, Tergugat sebelumnya telah dijatuhi pidana penjara selama 5 (lima) bulan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 788/Pid.B/2017/PN Mks tanggal 9 November 2017 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 86/Pid/2018/PT Mks tanggal 8 Maret 2018 dan telah berkekuatan hukum tetap. Sebaliknya, Tergugat mendalilkan bahwa jual beli tersebut cacat hukum karena tidak pernah disetujui dan ditandatangani oleh ibunya, Hj. St. Rosdiyah, sehingga penguasaan yang dilakukannya bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Pengadilan Negeri Makassar melalui Putusan Nomor 130/Pdt.G/2020/PN Mks tanggal 9 September 2020 menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dengan menyatakan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 8/2013 sah dan mengikat, menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah, menyatakan perbuatan Tergugat menempati dan menguasai objek sengketa sebagai perbuatan melawan hukum, menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa, menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), serta menghukum Tergugat membayar *dwangsom* sebesar Rp200.000,00 per hari terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap. Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar melalui Putusan Nomor 374/PDT/2020/PT MKS tanggal 17 Desember 2020. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *judex facti* tidak salah menerapkan hukum karena Penggugat telah dapat membuktikan dirinya sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi, sedangkan Tergugat selaku anak kandung penjual telah menerima pembagian warisan dari hasil penjualan rumah orang tuanya sehingga tidak dapat lagi menuntut haknya kepada Penggugat dan karenanya permohonan kasasi Tergugat ditolak.

Putusan tersebut menarik untuk dikaji lebih mendalam karena memperlihatkan sejumlah persoalan hukum yang saling berkaitan. Pertama, mengenai parameter yang digunakan pengadilan dalam menilai terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum pada penguasaan tanah oleh pihak yang secara faktual memiliki hubungan keluarga dengan bekas pemilik. Kedua, mengenai kedudukan hukum ahli waris penjual yang telah menerima bagian dari hasil penjualan objek sengketa, khususnya berkaitan dengan hilangnya kualitas ahli waris tersebut untuk menuntut kembali objek yang telah dialihkan. Ketiga, mengenai akibat hukum yang melekat pada penguasaan tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum, yang tidak hanya berupa pernyataan tidak sahnya penguasaan, tetapi juga meliputi penghukuman pengosongan, pembebanan uang paksa dan kemungkinan pelaksanaan putusan secara serta merta.

Persoalan tersebut memperlihatkan adanya kesenjangan antara harapan normatif dan kenyataan empiris. Secara normatif, sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan akta PPAT seharusnya memberikan kepastian hukum dan jaminan perlindungan bagi pemegang hak untuk menguasai serta menikmati tanahnya. Namun secara empiris, sebagaimana tampak dalam perkara a quo, pemegang sertipikat justru harus menempuh proses hukum yang panjang, mulai dari proses pidana hingga gugatan perdata pada tiga tingkat peradilan yang memakan waktu lebih dari satu dasawarsa sejak jual beli dilakukan, semata-mata untuk memperoleh penguasaan fisik atas tanah yang secara yuridis telah menjadi miliknya. Keadaan demikian menunjukkan bahwa persoalan penguasaan tanah tanpa alas hak tidak cukup dipahami sebagai persoalan pembuktian kepemilikan semata, melainkan juga menyangkut efektivitas perlindungan hukum dan pelaksanaan putusan pengadilan.

Ada tiga permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana kedudukan hukum terhadap penguasaan tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah berdasarkan bukti formil terhadap penguasaan tanah oleh pihak lain?

3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2024 mengenai penguasaan tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan akibat hukumnya?

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan sifat deskriptif analisis, yaitu penelitian kepustakaan yang mengkaji hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat serta bertujuan menggambarkan dan menganalisis fakta apa adanya dengan mengaitkannya pada teori hukum. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah hierarki dan asas peraturan perundang-undangan terkait, serta pendekatan kasus (*case approach*) dengan menelaah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk membangun argumentasi hukum. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan), bahan hukum sekunder (buku, literatur, hasil penelitian) dan bahan hukum tersier (kamus, artikel), yang dikumpulkan melalui teknik studi kepustakaan dan studi dokumen, dianalisis secara kualitatif dengan penarikan kesimpulan secara deduktif.

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum terhadap Penguasaan Tanah yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Dalam penguasaan tanah, perbuatan melawan hukum dapat terjadi apabila seseorang atau suatu pihak menguasai, menempati, menggunakan, atau mempertahankan tanah yang bukan menjadi haknya tanpa dasar hukum yang sah. Penguasaan tanah yang semula hanya berupa penguasaan fisik dapat berubah menjadi persoalan hukum apabila penguasaan tersebut bertentangan dengan hak pemilik yang sah. Hal ini penting karena dalam sengketa pertanahan sering terjadi perbedaan antara pihak yang menguasai tanah secara fisik dan pihak yang memiliki hak secara yuridis berdasarkan sertifikat, akta jual beli, atau alat bukti hukum lainnya.

Unsur perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada perbuatan yang melanggar peraturan tertulis. Dalam perkembangan doktrin hukum perdata, perbuatan melawan hukum juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku,

bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan masyarakat.[7] Dengan demikian, penguasaan tanah tanpa hak tidak harus selalu dipahami sebagai pelanggaran administratif semata, tetapi dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum apabila penguasaan tersebut merugikan pemilik atau pemegang hak yang sah.

Unsur pertama dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya suatu perbuatan. Perbuatan tersebut dapat berupa tindakan aktif maupun tindakan pasif. Tindakan aktif dalam penguasaan tanah dapat berupa menempati tanah, mendirikan bangunan, menyewakan, mengalihkan, menghalangi pemilik memasuki tanahnya, atau mengklaim tanah milik orang lain tanpa dasar hukum. Tindakan pasif dapat berupa tidak mengosongkan tanah, tidak menyerahkan tanah setelah diminta oleh pemilik yang sah, atau tetap membiarkan penguasaan berlangsung meskipun telah diketahui bahwa tanah tersebut merupakan hak pihak lain.[8] Dalam konteks penguasaan tanah, perbuatan tidak mengosongkan tanah sering menjadi bentuk nyata dari perbuatan melawan hukum. Pihak yang semula mungkin memiliki hubungan keluarga, hubungan sewa, hubungan pinjam pakai, atau hubungan sosial tertentu dengan pemilik tanah tidak dapat terus mempertahankan penguasaan apabila dasar hubungan tersebut telah berakhir. Apabila setelah diminta secara patut pihak tersebut tetap menolak menyerahkan tanah kepada pemilik yang sah, maka tindakan tersebut dapat dianggap sebagai perbuatan yang mengganggu hak orang lain.

Adapun unsur kedua adalah adanya sifat melawan hukum. Sifat melawan hukum di dalam penguasaan atas tanah dapat dilihat dari tidak adanya alas hak yang sah pada pihak yang menguasai tanah. Alas hak yang sah dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akta jual beli, hibah, waris, putusan pengadilan, atau dokumen hukum lain yang dapat membuktikan hubungan hukum antara pihak yang menguasai dengan objek tanah.

---

[7] M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) untuk Kerugian, yang Disebabkan karena Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.

[8] Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.

Apabila penguasaan hanya didasarkan pada penguasaan fisik tanpa bukti yuridis, maka penguasaan tersebut tidak dapat mengalahkan hak pihak lain yang memiliki bukti formil yang sah.

Sifat melawan hukum juga dapat timbul apabila seseorang tetap menguasai tanah meskipun mengetahui bahwa hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pihak lain. Dalam jual beli tanah, misalnya, apabila tanah telah dijual secara sah, pembayaran telah dilakukan dan Akta Jual Beli telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka pihak penjual atau keluarganya tidak lagi memiliki dasar hukum untuk tetap menguasai objek tanah tersebut. Apabila penguasaan tetap dipertahankan, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran terhadap hak pembeli sebagai pemilik yang sah.

Unsur ketiga adalah adanya kesalahan. Kesalahan dalam perbuatan melawan hukum dapat berupa kesengajaan maupun kelalaian. Kesengajaan terjadi apabila seseorang mengetahui bahwa tanah yang dikuasainya adalah milik orang lain, tetapi tetap menguasai atau menolak menyerahkan tanah tersebut. Kelalaian terjadi apabila seseorang tidak berhati-hati dalam memeriksa status hukum tanah yang dikuasainya, sehingga penguasaannya menimbulkan kerugian bagi pemilik yang sah. Dalam sengketa pertanahan, unsur kesalahan dapat terlihat dari sikap pihak yang tetap bertahan di atas tanah tanpa dapat menunjukkan dasar hak yang sah.

Adanya kesalahan di dalam penguasaan tanah juga dapat dilihat dari adanya penolakan untuk menghormati bukti kepemilikan pihak lain. Apabila pemilik tanah telah menunjukkan keberadaan sertifikat, akta jual beli, atau putusan pengadilan, tetapi pihak yang menguasai tanah tetap menolak menyerahkan objek tanah, maka penolakan tersebut memperkuat adanya unsur kesalahan. Kesalahan tidak selalu harus dibuktikan dengan niat jahat, karena kelalaian atau sikap tidak hati-hati yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain juga dapat menjadi dasar pertanggungjawaban perdata.

Unsur keempat adalah adanya kerugian. Kerugian dalam penguasaan tanah tanpa hak dapat berupa kerugian materiil maupun immateriil.

Kerugian materiil dapat berupa hilangnya kesempatan pemilik untuk menggunakan, menyewakan, menjual, membangun, atau memanfaatkan tanahnya secara ekonomis. Kerugian juga dapat muncul dalam bentuk biaya yang harus dikeluarkan untuk menyelesaikan sengketa, biaya perkara, biaya pengosongan, atau kerugian akibat tertundanya penggunaan tanah. Kerugian immateriil dapat berupa terganggunya rasa aman, ketenangan dan kepastian hukum pemilik tanah.

Dalam perkara penguasaan tanah, kerugian tidak hanya dilihat dari nilai ekonomi tanah, tetapi juga dari hilangnya kewenangan pemilik untuk menikmati haknya. Pemilik tanah yang sah berhak menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari tanahnya. Apabila hak tersebut terhalang karena tanah masih ditempati atau dikuasai oleh pihak lain tanpa dasar hukum, maka keadaan tersebut telah menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, penguasaan tanah tanpa hak tidak dapat dianggap sebagai persoalan biasa apabila telah menghalangi pemilik untuk menjalankan haknya.

Unsur kelima adalah adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian yang timbul. Hubungan sebab akibat berarti kerugian yang dialami oleh pemilik tanah harus merupakan akibat langsung dari tindakan pihak yang menguasai tanah tanpa hak. Apabila pemilik tidak dapat menggunakan tanahnya karena tanah tersebut ditempati, dikuasai, atau tidak dikosongkan oleh pihak lain, maka terdapat hubungan kausal antara penguasaan tanpa hak dan kerugian yang diderita pemilik. Unsur ini penting agar tanggung jawab hukum tidak dibebankan secara sembarangan, tetapi benar-benar didasarkan pada hubungan antara perbuatan pelaku dan kerugian korban.

Klaim dan menguasai tanah tanpa adanya alas hak yang sah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, serta pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.[9]

[9] Bagas Waskito dan Indri Fogar Susilowati, *Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 tentang Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Tanpa Alas Hak di Kendari*, NOVUM: Jurnal Hukum, Vol.9, No.2 (2022).

Hal ini memperlihatkan bahwa dalam perkara pertanahan, keberadaan alas hak menjadi unsur penting untuk menentukan apakah suatu penguasaan tanah dapat dibenarkan atau justru melawan hukum.

Dengan demikian, unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam penguasaan tanah meliputi adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian dan hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian. Apabila seseorang menguasai tanah tanpa dasar hukum, menolak menyerahkan tanah kepada pemilik yang sah dan tindakan tersebut menimbulkan kerugian, maka penguasaan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam keadaan demikian, hukum memberikan dasar bagi pemilik tanah yang sah untuk mengajukan gugatan guna meminta pengosongan, penyerahan tanah, pemulihan hak dan ganti kerugian.

2. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Sah Berdasarkan Bukti Formil terhadap Penguasaan Tanah Oleh Pihak Lain

Perlindungan hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum sebagaimana dikemukakan oleh para ahli hukum, yaitu untuk memberikan kepastian, keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat. Dalam bidang pertanahan, perlindungan hukum menjadi sangat penting mengingat tanah merupakan objek yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan sering menjadi sumber sengketa. Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah diperlukan untuk menjamin agar setiap pemegang hak dapat menikmati, menggunakan dan mempertahankan haknya dari gangguan pihak lain yang tidak berwenang.[10] Oleh karena itu, sistem hukum pertanahan Indonesia dirancang untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui mekanisme pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah pada dasarnya berangkat dari pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki seseorang. Pengakuan tersebut diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

[10] Supriadi, *Op.Cit.*.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Ketentuan tersebut mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah, pemegang hak memperoleh sertifikat yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan.

Kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah terhadap klaim atau penguasaan yang dilakukan oleh pihak lain. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Dengan adanya ketentuan tersebut, pemilik tanah yang memiliki sertifikat memperoleh posisi hukum yang lebih kuat dibandingkan pihak yang hanya mendasarkan klaimnya pada penguasaan fisik tanpa didukung alas hak yang sah.

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah juga tercermin dalam berbagai putusan pengadilan yang memberikan prioritas kepada pihak yang mampu membuktikan haknya secara yuridis. Dalam praktik peradilan, hakim tidak hanya mempertimbangkan siapa yang menguasai tanah secara fisik, tetapi juga menilai siapa yang memiliki dasar hukum yang sah atas tanah tersebut. Oleh karena itu, seseorang yang memiliki sertifikat, akta jual beli, atau alat bukti hukum lainnya pada umumnya memperoleh perlindungan yang lebih kuat dibandingkan pihak yang hanya menguasai tanah secara fisik tanpa dasar hukum yang jelas.[11]

Selain perlindungan terhadap pemilik tanah yang sah, hukum pertanahan Indonesia juga memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik. Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang memperoleh hak atas tanah melalui prosedur hukum yang benar, melakukan transaksi secara jujur, tidak mengetahui adanya cacat hukum terhadap objek yang dibelinya,

[11] Muhammad Miftachul Arif dan Sukirno, *Op.Cit.*.

serta telah melakukan penelitian yang wajar terhadap status tanah tersebut sebelum melakukan transaksi. Konsep pembeli beritikad baik sangat penting dalam hukum pertanahan karena tidak jarang sengketa muncul setelah terjadinya jual beli tanah yang dilakukan secara sah.

Mahkamah Agung telah secara konsisten memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik melalui sejumlah putusan, diantaranya:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1957 menegaskan bahwa "pembeli sawah yang dengan itikad baik membeli sawah tersebut dari seorang ahli waris dari pemiliknya, harus dilindungi". Putusan ini menjadi dasar bagi perlindungan pembeli yang melakukan transaksi dengan prosedur yang layak meskipun kemudian terbukti ada cacat hukum pada penjual.
b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 menyatakan bahwa "perlindungan pada pihak yang beritikad baik, juga untuk melancarkan lalu lintas hukum. Berdasarkan uraian tersebut, pembeli terakhir yang beritikad baik harus dilindungi dengan cara analogi atas teori legitimasi". Putusan ini menekankan fungsi perlindungan pembeli beritikad baik untuk menjaga kelancaran transaksi dalam masyarakat.
c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 mempertegas bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum dan putusan ini sering dirujuk sebagai yurisprudensi dalam kasus-kasus sengketa tanah.
d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 dalam perkara PT. Mitra Bangun Griya vs PT. Bumijawa Sentosa menegaskan bahwa salah satu kriteria pembeli beritikad baik adalah pembeli yang membeli objek jual beli melalui kantor lelang negara. Putusan ini kemudian diperkuat dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016.[12]

[12] Rumahadhyaksa.com, *Apabila jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik*, diakses dari https://rumahadhyaksa.com/apabila-jual-beli-tanah-dilakukan-di-hadapan-ppat-dan-sesuai-dengan-ketentuan-yang-berlaku-pembeli-tanah-merupakan-pembeli-yang-beritikad-baik/, diakses pada 11 Juni 2026.

e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 403 PK/Pdt/2015 tanggal 26 November 2015 memberikan pertimbangan hukum yang sangat jelas: "Bahwa putusan *Judex Juris* bertumpu pada fakta bahwa jual beli telah dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang, terhadap objek jual beli yang bersertifikat maka keadaan tersebut sudah membuktikan bahwa Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik, jual beli dihadapan PPAT adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku". Putusan ini mempertegas bahwa transaksi yang dilakukan di hadapan PPAT sesuai ketentuan yang berlaku merupakan bukti itikad baik pembeli.[13]

f. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014 dalam kasus sengketa tanah ulayat di Kota Solok melindungi pembeli (Tergugat II) yang membeli tanah melalui PPAT dengan sertifikat yang telah terbit atas namanya selama kurang lebih 8 tahun. Mahkamah Agung menolak gugatan kaum pemilik tanah ulayat karena penggugat tidak dapat membuktikan bahwa pembeli beritikad tidak baik pada saat jual beli dilakukan, sehingga kepentingan pembeli harus dilindungi.

g. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540 K/Pdt/2019 menyatakan bahwa pembeli merupakan pembeli beritikad baik dan menghukum pihak penjual untuk membayar ganti rugi kepada penggugat seharga nilai transaksi. Putusan ini menunjukkan konsistensi Mahkamah Agung dalam melindungi pembeli yang telah melakukan prosedur transaksi dengan benar.[14]

Berdasarkan yurisprudensi-yurisprudensi tersebut, Mahkamah Agung telah konsisten dalam memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik, khususnya yang melakukan transaksi di hadapan PPAT atau melalui lelang negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

---

[13] *Ibid*..

[14] Maxwell Kurniadi, dkk., *Kedudukan Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540K/PDT/2019)*, Indonesian Notary, Vol.5, No.3 (2024).

Faktor penting lainnya adalah apakah pembeli melakukan upaya yang wajar untuk memeriksa hak dan status properti di Kantor Pertanahan setempat. Ini termasuk memeriksa adanya beban, seperti Hak Tanggungan atau Sita Jaminan. Pembeli yang beritikad baik harus melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain memastikan tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita. Pembayaran harga pasar yang wajar untuk properti juga dianggap sebagai indikator itikad baik. Pembelian dengan harga yang jauh di bawah nilai pasar dapat menimbulkan kecurigaan tentang niat pembeli atau pengetahuannya tentang potensi masalah. Kesadaran pembeli tentang adanya sengketa atau klaim hukum terkait properti pada saat pembelian juga merupakan faktor kunci. Jika pembeli mengetahui atau seharusnya mengetahui tentang masalah tersebut, mereka kemungkinan tidak akan dianggap sebagai pembeli beritikad baik.[15]

Dari hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa "pembeli yang beritikad baik" seharusnya ditafsirkan sebagai: "pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli".[16] Kesepakatan ini dapat ditemui, antara lain, dalam pendapat-pendapat berikut ini:

a. Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa pembeli berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik.
b. Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.
c. Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.[17]

---

[15] Widodo Dwi Putro, dkk., *Perlindungan bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Journal Kompilasi Hukum, Vol.5, No.2 (2020).

[16] Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, UI Press, Jakarta, 2004, p.194.

[17] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.

Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni "itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja".[18] Itikad baik subyektif diartikan "sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak".[19] Sedangkan itikad baik obyektif diartikan "sebagai kepatutan, dimana tindakan seseorang (misalnya Pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat".[20]

Ukuran kepatutan tersebut, dalam hal ini kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pembeli, akan diuraikan lebih lanjut pada poin selanjutnya. Menurut BW, bagaimanapun juga, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad buruk. Pasal 531 BW menyatakan: "*Bezit* dalam itikad baik terjadi bila pemegang bezit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya." Sementara Pasal 532 BW menyatakan: "*Bezit* dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila Pemegang *Bezit* digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan".[21]

Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.[22] Dalam literatur yang ditelusuri,

---

[18] R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, p.15.
[19] Raden Juli Moertiono, *Ketentuan Hukum terhadap Pelaksanaan Iktikad Baik dalam Kerja Sama*, Prosiding Seminar Nasional & Expo II Hasil Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (2019).
[20] *Ibid*., p.1434.
[21] Widodo Dwi Putro, dkk., *Op.Cit*..
[22] Maxwell Kurniadi, dkk., *Op.Cit*..

prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah sedikit sekali dibahas, karena itikad baik dalam hukum kebendaan dimaknai sebagai itikad baik subyektif yang didasarkan pada kejujuran pembeli.

Konsep pembeli beritikad baik memiliki peran krusial dalam melindungi pihak pembeli dalam transaksi properti. Secara umum, pembeli beritikad baik didefinisikan sebagai "pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat atau cela dalam proses peralihan hak atas properti yang dibelinya".[23] Kriteria untuk menentukan apakah seorang pembeli dapat dikategorikan sebagai beritikad baik seringkali merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016. Berdasarkan SEMA tersebut, kriteria pembeli beritikad baik antara lain adalah melakukan jual beli atas objek tanah sesuai dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan dan pembelian dilakukan dengan harga yang layak atau wajar. Selain itu, yurisprudensi juga menunjukkan bahwa pembeli yang melakukan pembelian melalui pelelangan umum atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seringkali dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik.[24]

Implikasi hukum bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik sangat signifikan. Hukum memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik meskipun kemudian diketahui bahwa penjual ternyata bukan pihak yang berhak atas properti tersebut. Dalam situasi seperti ini, pemilik asal yang merasa dirugikan umumnya hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada pihak penjual yang tidak berhak dan tidak dapat secara otomatis membatalkan kepemilikan pembeli beritikad baik.[25]

Konsep pembeli beritikad baik ini menjadi perisai hukum yang penting, namun status ini bergantung pada kemampuan pembeli untuk menunjukkan mereka telah melakukan upaya kehati-hatian yang memadai sebelum transaksi.

---

[23] Widodo Dwi Putro, dkk., *Op.Cit*..

[24] Damario Tanoto dan Aad Nurdin Rusyad, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah*, Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Vol.10, No.7 (2022).

[25] Yotrims Maklon Zaid, dkk., *Konsep Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia*, RIO Law Jurnal, Vol.4, No.2 (2023).

Meskipun demikian, penting untuk dicatat bahwa kriteria pasti untuk menentukan itikad baik tidak selalu tertulis secara eksplisit dalam undang-undang dan seringkali bergantung pada interpretasi hakim berdasarkan bukti kehati-hatian yang ditunjukkan oleh pembeli.[26] Dengan demikian, pembeli yang telah bertindak secara hati-hati dan sesuai prosedur tidak seharusnya menanggung akibat dari kesalahan atau perbuatan pihak lain yang tidak diketahuinya.

Dalam transaksi jual beli tanah, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik biasanya ditunjukkan melalui keberadaan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta proses pendaftaran peralihan hak yang menghasilkan sertifikat atas nama pembeli. Kedua dokumen tersebut menunjukkan bahwa pembeli telah mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Apabila setelah transaksi selesai muncul pihak lain yang mengklaim tanah tersebut tanpa dapat menunjukkan bukti hukum yang lebih kuat, maka hukum pada prinsipnya memberikan perlindungan kepada pembeli yang memperoleh haknya secara sah.[27]

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik merupakan bagian penting dalam menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan. Rahmat Febreta Sinambela dan Beatrix Benni menjelaskan bahwa pembeli beritikad baik yang memperoleh tanah berdasarkan dokumen resmi dan prosedur hukum yang benar harus memperoleh perlindungan hukum meskipun kemudian muncul sengketa dari pihak ketiga. Perlindungan tersebut diberikan karena pembeli telah melakukan transaksi berdasarkan kepercayaan terhadap sistem hukum dan administrasi pertanahan yang berlaku.[28]

Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah dan pembeli beritikad baik juga yang berkaitan erat dengan asas kepastian hukum.

---

[26] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.

[27] Faisal Imam Harahap, dkk., *Akibat Hukum terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/PN.SBY)*, Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum, Vol.1, No.2 (2020).

[28] Rahmat Febreta Sinambela dan Beatrix Benni, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Ekasakti Legal Science Journal, Vol.3, No.1 (2026).

Kepastian hukum menghendaki agar setiap hak yang telah diperoleh secara sah dapat dilindungi dari gangguan atau klaim yang tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Dalam konteks ini, sertifikat hak atas tanah dan Akta Jual Beli tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum yang memberikan jaminan kepada pemilik atau pembeli bahwa haknya akan diakui dan dilindungi oleh negara.[29] Di sisi lain, perlindungan hukum tidak berarti menutup kemungkinan adanya gugatan terhadap sertifikat atau peralihan hak atas tanah. Apabila terdapat bukti bahwa sertifikat diterbitkan secara tidak sah, diperoleh melalui pemalsuan, atau terdapat cacat administratif yang serius, maka pihak yang dirugikan tetap memiliki hak untuk mengajukan gugatan melalui pengadilan. Namun, selama tidak terdapat putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, sertifikat dan dokumen peralihan hak tetap harus dianggap sah dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegangnya.

Dalam perkara penguasaan tanah tanpa hak, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah dan pembeli beritikad baik diwujudkan melalui hak untuk mengajukan gugatan perdata, meminta pengosongan tanah, menuntut ganti kerugian, serta memperoleh pemulihan hak atas tanah yang dikuasai oleh pihak lain. Perlindungan tersebut menunjukkan bahwa hukum pertanahan Indonesia tidak hanya mengakui hak secara formal, tetapi juga menyediakan mekanisme untuk mempertahankan dan memulihkan hak yang dilanggar.

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah dan pembeli beritikad baik merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sistem hukum pertanahan Indonesia. Perlindungan tersebut diberikan melalui pengakuan terhadap sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, pengakuan terhadap Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan hak, penerapan prinsip pembeli beritikad baik, serta penyediaan mekanisme penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Melalui perlindungan hukum tersebut, diharapkan tercipta kepastian hukum dan keadilan bagi setiap pihak yang memperoleh atau memiliki hak atas tanah secara sah.

[29] Muhammad Miftachul Arif dan Sukirno, *Op.Cit.*.

3. Analisis Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2024 mengenai Penguasaan Tanah yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dan Akibat Hukumnya

Penguasaan tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum merupakan salah satu bentuk sengketa keperdataan yang paling sering muncul dalam praktik pertanahan di Indonesia. Permasalahan ini pada dasarnya berkaitan dengan keadaan ketika seseorang secara faktual menguasai, menempati, atau memanfaatkan sebidang tanah tanpa dasar hak yang sah, atau tetap mempertahankan penguasaan atas tanah tersebut meskipun hak atas tanah telah beralih kepada pihak lain. Dalam perspektif hukum perdata, keadaan demikian tidak dapat dipandang semata-mata sebagai persoalan fisik penguasaan, melainkan sebagai tindakan yang berpotensi melanggar hak subjektif orang lain yang secara hukum telah memperoleh perlindungan. Oleh karena itu, penguasaan tanah yang tidak didasarkan pada alas hak yang sah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur yang telah ditentukan dalam doktrin maupun yurisprudensi.

Secara normatif, perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata Indonesia bertumpu pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.[30] Dari rumusan tersebut, dapat ditarik unsur-unsur pokok yaitu adanya perbuatan, adanya sifat melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, serta adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Dalam konteks penguasaan tanah, unsur perbuatan dapat berupa tindakan menempati, menguasai, menolak menyerahkan, atau menghalangi pemilik sah untuk menikmati tanahnya. Unsur melawan hukum tersebut timbul ketika tindakan tersebut bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kepatutan,

[30] Munir Fuady, *Op.Cit*..

atau bertentangan dengan asas kehati-hatian dalam pergaulan hukum. Dengan demikian, penguasaan fisik atas tanah tidak serta-merta memberikan legitimasi hukum apabila tidak disertai dengan hak yang sah menurut peraturan pertanahan.

Dalam praktik peradilan, sengketa penguasaan tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum sering berkaitan dengan konflik antara pembeli beritikad baik dengan pihak yang masih mengklaim tanah sebagai milik keluarga atau warisan.[31] Pada perkara yang menjadi dasar pembahasan ini, terbukti bahwa objek sengketa berupa tanah dan bangunan awalnya dimiliki oleh orang tua tergugat, kemudian dialihkan kepada penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 08/2013 tanggal 11 Februari 2013 yang dibuat oleh PPAT. Pengadilan Negeri Makassar dalam Putusan Nomor 130/Pdt.G/2020/PN Mks menyatakan bahwa jual beli tersebut sah dan mengikat, serta menyatakan penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dimaksud. Pengadilan juga menyatakan bahwa tindakan tergugat yang tetap menempati dan menguasai objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum. Putusan tersebut kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar melalui Putusan Nomor 374/PDT/2020/PT MKS dan pada tingkat kasasi Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2024 menolak permohonan kasasi dari tergugat, sehingga secara yuridis kedudukan penggugat sebagai pemilik sah memperoleh kepastian hukum yang final.

Dari putusan-putusan tersebut terlihat bahwa hakim menempatkan keabsahan peralihan hak sebagai dasar utama dalam menentukan sah atau tidaknya penguasaan tanah. Selama penggugat mampu membuktikan adanya hubungan hukum yang sah melalui akta jual beli, sertifikat hak milik, bukti pembayaran dan saksi yang menguatkan terjadinya transaksi, maka penguasaan oleh pihak lain yang tidak dapat membuktikan hak yang lebih kuat akan dipandang sebagai penguasaan tanpa hak. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung Republik Indonesia secara tegas menyatakan bahwa penggugat adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum,

[31] Bagas Waskito dan Indri Fogar Susilowati, *Op.Cit.*.

sedangkan tergugat sebagai anak dari penjual tidak lagi dapat menuntut hak atas tanah yang telah dialihkan kepada pihak lain.[32] Hal ini menegaskan bahwa dalam hukum pertanahan, hubungan keluarga atau riwayat penguasaan lama tidak dapat mengalahkan hak yang telah beralih secara sah dan dibuktikan secara formal.

Akibat hukum dari penguasaan tanah yang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum pada dasarnya dapat dibedakan menjadi beberapa bentuk. Pertama, timbulnya kewajiban untuk menghentikan perbuatan yang melawan hukum tersebut. Dalam sengketa tanah, kewajiban ini diwujudkan dalam amar putusan yang memerintahkan pihak yang kalah untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada pemilik yang sah. Perintah pengosongan ini merupakan konsekuensi langsung dari pengakuan bahwa penguasaan sebelumnya dilakukan tanpa dasar yang sah. Dengan demikian, putusan pengadilan tidak hanya bersifat deklaratif, tetapi juga bersifat konstitutif dan eksekutorial, karena di dalamnya terkandung perintah nyata yang dapat dipaksakan oleh negara melalui mekanisme eksekusi apabila pihak yang kalah tidak melaksanakan putusan secara sukarela.

Kedua, lahirnya kewajiban ganti rugi bagi pihak yang melakukan penguasaan secara melawan hukum. Secara teori, kerugian yang timbul dapat berupa kerugian materiil maupun immateriil.[33] Kerugian materiil misalnya timbul karena pemilik sah kehilangan manfaat ekonomi atas tanahnya, tidak dapat menggunakan objek sengketa, kehilangan hasil, atau harus mengeluarkan biaya tambahan untuk mempertahankan haknya. Sementara itu, kerugian immateriil dapat berupa tekanan psikologis, ketidaknyamanan dan penderitaan akibat terus-menerus terlibat dalam sengketa. Walaupun dalam praktik hakim tidak selalu mengabulkan seluruh tuntutan ganti rugi immateriil, prinsip dasarnya tetap bahwa penguasaan tanpa hak yang merugikan pihak lain dapat menjadi dasar perintah kompensasi sepanjang kerugian tersebut dapat dibuktikan dengan cukup.

[32] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2562 K/Pdt/2024.
[33] Munir Fuady, *Op.Cit.*.

Ketiga, penguasaan tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dapat melahirkan biaya perkara dan beban pembuktian yang berat bagi pihak yang kalah. Dalam perkara yang dibahas, tergugat dinyatakan kalah sampai tingkat kasasi dan karenanya dibebani biaya perkara pada setiap tingkat peradilan. Hal ini menunjukkan bahwa siapa pun yang mempertahankan penguasaan atas tanah tanpa dasar hukum yang memadai harus siap menanggung risiko biaya litigasi. Pada saat yang sama, perkara ini juga memperlihatkan bahwa beban pembuktian merupakan aspek yang sangat menentukan. Berdasarkan Pasal 1865 BW dan Pasal 283 RBg, pihak yang mendalilkan adanya hak wajib membuktikan hak tersebut.[34] Oleh karena itu, penggugat harus membuktikan kepemilikan dan peralihan hak, sedangkan tergugat harus membuktikan bantahan bahwa penguasaan tersebut sah atau bahwa akta peralihan cacat hukum. Jika tergugat tidak mampu membuktikan dalil bantahannya, maka penguasaannya akan lebih mudah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Keempat, penguasaan tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum membuka kemungkinan adanya eksekusi riil atas objek sengketa. Setelah putusan berkekuatan hukum tetap, pemilik sah dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan agar objek sengketa dikosongkan secara paksa apabila pihak yang kalah tidak melaksanakan putusan. Dalam praktik, eksekusi menjadi tahap paling penting karena putusan perdata tentang tanah sering kali baru benar-benar efektif setelah dilakukan pengosongan. Oleh sebab itu, akibat hukum dari penetapan PMH bukan hanya berhenti pada penilaian hakim, melainkan berlanjut pada mekanisme pemulihan keadaan seperti semula, yaitu mengembalikan penguasaan tanah kepada pihak yang berhak.

Kelima, penguasaan tanah yang dinyatakan sebagai PMH dapat memperlemah bahkan meniadakan klaim hak pihak yang menguasai jika klaim tersebut hanya bertumpu pada penguasaan fisik atau hubungan historis tanpa dukungan alat bukti yang kuat. Dalam sengketa yang dibahas,

[34] R. Soeparmono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Mandar Maju, Bandung, 2005, p.146.

tergugat mendalilkan bahwa tanah tersebut masih merupakan milik orang tua dan belum pernah dijual secara sah. Namun pengadilan menilai bukti-bukti penggugat lebih meyakinkan, antara lain adanya sertifikat, akta jual beli, bukti pembayaran bertahap, serta saksi yang mengetahui adanya transaksi. Di sisi lain, dalil tergugat tentang cacat tanda tangan dan ketidaktahuan ahli waris tidak cukup untuk menggugurkan akta jual beli yang telah dinilai sah oleh pengadilan. Dengan demikian, akibat hukum dari penguasaan tanah yang melawan hukum adalah hilangnya kemungkinan untuk mempertahankan penguasaan tersebut dengan alasan yang tidak terbukti secara yuridis.

Jika dilihat dari sudut perlindungan hukum, putusan-putusan tersebut sekaligus menegaskan bahwa pembeli beritikad baik wajib memperoleh perlindungan. Perlindungan ini merupakan prinsip yang sangat penting dalam hukum agraria, karena tanpa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah akan terganggu. Seseorang yang telah membeli tanah melalui prosedur yang sah, membayar harga, menerima akta jual beli dan memperoleh dukungan bukti formal tidak dapat terus-menerus diganggu oleh klaim sepihak dari ahli waris penjual, kecuali jika terbukti bahwa transaksi tersebut memang cacat secara hukum.[35] Oleh karena itu, penguasaan tanah yang tetap dipertahankan oleh ahli waris setelah peralihan sah justru diposisikan sebagai tindakan yang melanggar hukum, bukan sebagai pelaksanaan hak waris.

Secara konseptual, hal ini berkaitan dengan perbedaan antara hak waris dan hak yang sudah dialihkan semasa hidup pewaris. Apabila pewaris semasa hidupnya telah menjual tanah kepada pihak lain dengan prosedur yang sah, maka tanah tersebut tidak lagi menjadi bagian dari harta warisan. Konsekuensinya, ahli waris tidak mempunyai dasar untuk menuntut kembali objek yang sudah dialihkan tersebut, sepanjang jual belinya sah. Dalam perkara yang dibahas, MA menyatakan bahwa tergugat tidak dapat lagi menuntut hak kepada penggugat karena orang tua tergugat sudah menjual objek sengketa pada penggugat dan penggugat ialah pembeli beritikad baik.

[35] Anggreany Arief, dkk., *Tinjauan terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Yustitiabelen, Vol.11, No.2 (2025).

Ini berarti bahwa penguasaan tanah oleh ahli waris dalam situasi demikian tidak memiliki dasar pembenar dan karenanya berakibat hukum sebagai perbuatan melawan hukum.

Dalam tataran teoritis, penguasaan tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum juga memperlihatkan fungsi hukum sebagai sarana pengendali konflik sosial. Sengketa tanah sering kali tidak hanya berakar pada persoalan normatif, tetapi juga pada faktor sosiologis seperti kedekatan keluarga, penguasaan turun-temurun, ketidaktahuan terhadap dokumen hukum, atau resistensi terhadap peralihan kepemilikan.[36] Namun demikian, ketika konflik itu dibawa ke pengadilan, maka ukuran yang dipakai bukan lagi semata-mata rasa kepemilikan atau sejarah penguasaan, melainkan alat bukti yang sah menurut hukum. Di sinilah letak pentingnya asas kepastian hukum, karena hukum harus memberikan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan terhadap siapa pemilik sah suatu tanah dan siapa yang berhak menguasainya. Apabila penguasaan dilakukan tanpa dasar yang sah, maka hukum menempatkannya sebagai pelanggaran dan bukan sebagai hak yang perlu dipertahankan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa penguasaan tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum menimbulkan akibat hukum yang luas dan serius. Akibat tersebut meliputi kewajiban untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa, kemungkinan diwajibkannya ganti rugi, pembebanan biaya perkara, kemungkinan eksekusi paksa, serta hilangnya legitimasi atas penguasaan yang dilakukan tanpa hak. Dalam perkara yang dijadikan rujukan, seluruh tingkat peradilan secara konsisten menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik yang sah dan bahwa penguasaan oleh tergugat merupakan perbuatan melawan hukum. Hal ini menegaskan bahwa dalam sengketa pertanahan, hak yang lahir dari peralihan yang sah dan dibuktikan secara formal akan memperoleh perlindungan yang lebih kuat daripada penguasaan faktual yang tidak disertai alas hak. Oleh karena itu, penguasaan tanah tanpa dasar hukum tidak hanya menimbulkan sengketa, tetapi juga menempatkan pelakunya dalam posisi rentan terhadap tanggung jawab perdata penuh.

[36] Wita Reniawati, dkk., *Identifikasi Pola dan Faktor Determinan Sengketa Tanah Berbasis Analisis Spasial di Kelurahan Way Dadi*, El-Jughrafiyah, Vol.6, No.1 (2026).

C. PENUTUP

Kedudukan hukum penguasaan tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum adalah tidak sah karena hanya bertumpu pada penguasaan fisik tanpa alas hak yang sah, sehingga tidak melahirkan hak apa pun dan justru menimbulkan kewajiban mengembalikan penguasaan kepada pemilik sah beserta ganti kerugian. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah diberikan secara preventif melalui pendaftaran tanah dan sertipikat, serta secara represif melalui gugatan perbuatan melawan hukum yang memungkinkan tuntutan pengosongan objek dan pelaksanaan putusan, dengan tetap melindungi pembeli beritikad baik. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2024 telah tepat menolak kasasi karena peralihan hak kepada Penggugat terbukti sah dan Tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk tetap menguasai objek sengketa.

Perlu penegasan kebijakan pertanahan bahwa penguasaan fisik tanpa alas hak atas tanah bersertipikat berkedudukan sebagai penguasaan tidak sah agar pemilik tidak dibebani pembuktian berulang. Pemilik tanah hendaknya segera mengambil penguasaan fisik setelah peralihan hak, memutakhirkan data objek pajak dan memasang tanda kepemilikan. Majelis hakim juga sebaiknya menguraikan secara eksplisit keterkaitan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap dengan pembuktian unsur kesalahan dalam perkara perdata agar pertimbangan hukum lebih utuh dan menjadi rujukan bagi perkara sejenis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Djojodirdjo, M.A. Moegni. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) untuk Kerugian, yang Disebabkan karena Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta: Pradnya Paramita).

Fuady, Munir. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

Hernoko, Agus Yudha. 2008. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Yogyakarta: LaksBang Mediatama).

Khairandy, Ridwan. 2004. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. (Jakarta: UI Press).

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. (Jakarta: Rajawali Pers).

Setiabudi, Jayadi. 2012. *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*. (Yogyakarta: Buku Pintar).

Soeparmono, R. 2005. *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*. (Bandung: Mandar Maju).

Subekti, R. 2005. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).

Supriadi. 2016. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

Arief, Anggreany, dkk.. *Tinjauan terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Yustitiabelen. Vol.11. No.2 (2025).

Arif, Muhammad Miftachul dan Sukirno. *Analisis Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dikaitkan Lembaga Rechtsverwerking*. Notarius. Vol.17. No.2 (2024).

Basuki, Siti Hatia Adzannya, dkk.. *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).

Harahap, Faisal Imam, dkk.. *Akibat Hukum terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/PN.SBY)*. Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum. Vol.1. No.2 (2020).

Kurniadi, Maxwell, dkk.. *Kedudukan Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540K/PDT/2019)*. Indonesian Notary. Vol.5. No.3 (2024).

Moertiono, Raden Juli. *Ketentuan Hukum Terhadap Pelaksanaan Iktikad Baik dalam Kerja Sama*. Prosiding Seminar Nasional & Expo II Hasil Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (2019).

Putro, Widodo Dwi, dkk.. *Perlindungan bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Journal Kompilasi Hukum. Vol.5. No.2 (2020).

Reniawati, Wita, dkk.. *Identifikasi Pola dan Faktor Determinan Sengketa Tanah Berbasis Analisis Spasial di Kelurahan Way Dadi*. El-Jughrafiyah: Jurnal Geografi dan Terapannya. Vol.6. No.1 (2026).

Sinambela, Rahmat Febreta dan Beatrix Benni. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*. Ekasakti Legal Science Journal. Vol.3. No.1 (2026).

Sudiro, Amoury Adi dan Ananda Prawira Putra. *Kepastian Hukum terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Telah Didaftarkan*. Jurnal Magister Ilmu Hukum: Hukum dan Kesejahteraan. Vol.5. No.1 (2020).

Tanoto, Damario dan Aad Nurdin Rusyad. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum. Vol.10. No.7 (2022).

Wardhani, Shinta Novi dan Rusdianto Sesung. *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan dengan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah*. Al-Qānūn: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam. Vol.21. No.1 (2018).

Waskito, Bagas dan Indri Fogar Susilowati. *Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 tentang Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Tanpa Alas Hak di Kendari*. NOVUM: Jurnal Hukum. Vol.9. No.2 (2022).

Zaid, Yotrims Maklon, dkk.. *Konsep Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia*. RIO Law Jurnal. Vol.4. No.2 (2023).

Website

Rumahadhyaksa.com. *Apabila jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik*. diakses dari https://rumahadhyaksa.com/apabila-jual-beli-tanah-dilakukan-di-hadapan-ppat-dan-sesuai-dengan-ketentuan-yang-berlaku-pembeli-tanah-merupakan-pembeli-yang-beritikad-baik/. diakses pada 11 Juni 2026.

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2562 K/Pdt/2024.