



Keabsahan Jual Beli Tanah dan Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat terhadap Penguasaan Tanpa Hak: Analisis Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Boyolali

Habib Dian Fahriza^{1*}, Evelyn Nawang Cahya², Fadly Ardika Arofa³, Gilberth Bonea Rachmat Santoso⁴, Nirvan Wandaniel Manik⁵, Puspaningrum⁶

¹⁻⁶Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Slamet Riyadi Surakarta, Indonesia

*Penulis Korespondensi: habibdian156@gmail.com

Abstract. Land ownership disputes in Indonesia often involve unauthorized occupation of land by parties lacking a valid legal basis, creating challenges for courts in assessing transaction validity and the evidentiary strength of ownership certificates. This study examines three legal issues in Decision No. 4/Pdt.G/2023/PN Boyolali: the validity of a land sale and purchase transaction before a Land Deed Official (PPAT), the evidentiary strength of Certificate of Ownership No. 01276, and the classification of the defendants' conduct as an unlawful act under Article 1365 of the Civil Code. This research employs a normative juridical method with a case study approach using primary legal materials, including court decisions and statutory regulations, supported by secondary doctrinal sources. The analysis shows that the transaction before the PPAT fulfilled the requirements of Articles 1457–1458 of the Civil Code as well as customary law principles of transparency (*terang*) and immediate payment (*tunai*), thereby establishing its legal validity. The ownership certificate also served as strong documentary evidence under Article 32(1) of Government Regulation No. 24 of 1997, while the defendants failed to present authenticated evidence to support their claims. Moreover, the defendants' continued occupation of the disputed land without lawful basis and despite repeated demands to vacate satisfied the elements of an unlawful act. This research contributes an integrated analytical framework combining transaction validity, certificate evidentiary strength, and unlawful act doctrine in Indonesian land law.

Keywords: *Certificate Of Ownership; Land sale And Purchase; Legal Protection; Unauthorized Occupation; Unlawful Act.*

Abstrak. Sengketa kepemilikan tanah di Indonesia kerap melibatkan penguasaan fisik tanpa dasar hukum yang sah, sekalipun pihak lain telah memiliki sertifikat dan akta jual beli yang otentik. Penelitian ini menganalisis tiga persoalan hukum yang saling berkaitan dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Boyolali: keabsahan jual beli tanah di hadapan PPAT, kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik Nomor 01276, dan kualifikasi tindakan Para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan kasus, bertumpu pada bahan hukum primer berupa putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan serta bahan hukum sekunder berupa literatur doktrin. Hasil analisis menunjukkan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1457–1458 KUH Perdata sekaligus prinsip terang dan tunai dalam hukum adat, sehingga sah secara hukum. Sertifikat hak milik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sesuai Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, dan ketidakmampuan Para Tergugat mengajukan alat bukti tandingan yang sah memperkuat kedudukan Penggugat. Penguasaan tanah secara terus-menerus oleh Para Tergugat tanpa hak dan tanpa iktikad baik terbukti memenuhi seluruh unsur perbuatan melawan hukum. Secara normatif, penelitian ini mengisi kesenjangan literatur dengan mengintegrasikan analisis keabsahan peralihan hak, kekuatan sertifikat, dan doktrin perbuatan melawan hukum dalam satu kerangka analitis yang terpadu.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah; Penguasaan Tanpa Hak; Perbuatan Melawan Hukum; Perlindungan Hukum; Sertifikat Hak Milik.

1. LATAR BELAKANG

Sengketa pertanahan di Indonesia menunjukkan tren yang persisten. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mencatat ribuan kasus sengketa aktif setiap tahunnya, dengan sebagian besar dipicu oleh penguasaan fisik tanpa alas hak yang dapat dibuktikan secara yuridis (Sumiati et al., 2021). Kondisi ini tidak semata-mata mencerminkan kelemahan regulasi, melainkan menunjukkan ketegangan yang belum terselesaikan antara

klaim historis berbasis kepemilikan adat dengan sistem sertifikasi formal yang dibangun pascareformasi agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah meletakkan kerangka dasar kepemilikan tanah, namun implementasinya di lapangan masih jauh dari seragam. Pasal 19 UUPA yang mewajibkan pendaftaran tanah baru berjalan efektif melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti kuat atas data fisik dan yuridis. Meski demikian, dalam praktik peradilan, kekuatan hukum sertifikat masih kerap dipersoalkan oleh pihak yang menguasai tanah secara fisik bahkan tanpa mampu mengajukan bukti tandingan yang sah (Murni & Sulaiman, 2022).

Persoalan ini menjadi semakin kompleks ketika dikaitkan dengan aspek keabsahan peralihan hak. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara prosedural telah memenuhi syarat formil, namun pihak yang menguasai tanah sering kali mengajukan klaim bahwa transaksi tersebut tidak pernah terjadi atau tidak sah tanpa disertai bukti yang memadai. Inkonsistensi argumentasi seperti ini justru menjadi titik lemah yang signifikan dalam proses litigasi, tetapi jarang dikaji secara sistematis dalam literatur hukum pertanahan Indonesia.

Penelitian yang ada umumnya membahas salah satu dari tiga aspek berikut secara terpisah: keabsahan jual beli, kekuatan pembuktian sertifikat, atau perbuatan melawan hukum dalam konteks pertanahan. D. Lubis (2019) misalnya, mengkaji penguasaan tanpa hak sebagai perbuatan melawan hukum melalui analisis putusan Mahkamah Agung, namun tidak menyentuh korelasinya dengan validitas akta PPAT. Darnuset al (2022) membahas perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat, tetapi analisisnya bersifat normatif tanpa membedah dinamika pembuktian aktual di persidangan. Kesenjangan ini menghasilkan kekosongan analitik yang nyata: belum ada kajian yang secara terpadu mengintegrasikan ketiga aspek tersebut dalam satu putusan konkret.

Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Byl menawarkan kasus yang representatif untuk mengisi kekosongan tersebut. Perkara ini melibatkan sengketa tanah seluas 1.371 m² di Desa Penggung, Kecamatan Boyolali, di mana Penggugat sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 01276 berhadapan dengan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa tanpa dasar hak yang sah. Yang menarik secara analitis adalah inkonsistensi sikap Para Tergugat dalam persidangan awalnya menyangkal terjadinya jual beli, kemudian secara implisit mengakui prosedurnya serta ketidakmampuan mereka menghadirkan alat bukti tandingan yang memenuhi standar hukum acara perdata.

Penelitian ini bertujuan menjawab tiga pertanyaan: pertama, apakah jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 278/2012 sah secara hukum; kedua, seberapa kuat kedudukan sertifikat hak milik sebagai alat bukti dalam konteks sengketa ini; dan ketiga, apakah tindakan Para Tergugat memenuhi seluruh unsur perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata. Integrasi ketiga analisis ini dalam satu kerangka terpadu merupakan novelty penelitian, sekaligus kontribusinya bagi pengembangan doktrin hukum pertanahan di Indonesia.

2. KAJIAN TEORITIS

Kepastian Hukum dan Sistem Pendaftaran Tanah

Gustav Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu nilai fundamental bersama keadilan dan kemanfaatan. Dalam ranah pertanahan, kepastian hukum tidak bersifat abstrak ia terwujud secara konkret melalui sistem pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat sebagai dokumen yuridis. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 membangun sistem ini di atas asas publisitas: setiap orang dianggap mengetahui isi buku tanah yang terbuka untuk umum (Apriani & Bur, 2021). Konsekuensi logisnya, pihak yang tidak mendaftarkan haknya menanggung risiko yuridis yang lebih besar dalam sengketa. Sistem administrasi pertanahan yang efektif tidak cukup hanya dengan pendaftaran yang tertib, tetapi mensyaratkan pula penegakan hukum yang konsisten atas hak-hak yang telah terdaftar secara resmi (Williamson et al., 2010).

Kepastian hukum sertifikat bukan berarti absolutisme. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 membuka ruang pembatalan melalui gugatan dalam jangka waktu lima tahun sejak penerbitan, sepanjang pihak lain dapat membuktikan haknya. Rumusan ini menciptakan keseimbangan antara kepastian bagi pemegang sertifikat dan perlindungan bagi pihak yang terzalimi. Namun dalam praktiknya, beban pembuktian yang berat tetap berada di pundak penggugat, bukan pada pemegang sertifikat (Sumiati et al., 2021).

Perlindungan Hukum Preventif dan Represif

Hadjon (1987) membedakan perlindungan hukum menjadi dua dimensi: preventif yang bekerja melalui regulasi sebelum sengketa terjadi, dan represif yang beroperasi melalui mekanisme peradilan setelah konflik mengkristal. Dalam konteks pertanahan, pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan instrumen preventif paling primer. Sementara gugatan perdata—termasuk gugatan perbuatan melawan hukum adalah mekanisme represif yang digunakan ketika instrumen preventif gagal mencegah pelanggaran.

Efektivitas perlindungan represif sangat bergantung pada konsistensi hakim dalam menghormati kekuatan pembuktian sertifikat. Apabila pengadilan memberi bobot berlebihan pada klaim historis tanpa alat bukti formal yang memadai, maka fungsi preventif sertifikat akan terdegradasi secara sistemik. Ini adalah paradoks yang berulang dalam yurisprudensi pertanahan Indonesia (Darnus et al., 2022).

Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata

Mertokusuma (1993) mendefinisikan pembuktian sebagai penyampaian dasar-dasar yang cukup agar hakim memperoleh keyakinan atas fakta yang dipersengketakan. Sistem hukum acara perdata Indonesia menganut pembuktian formal (Pasal 164 HIR), yang menempatkan alat bukti tertulis khususnya akta otentik pada posisi tertinggi dalam hierarki kekuatan pembuktian. Akta otentik, termasuk akta PPAT dan sertifikat hak milik, memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat sehingga hakim harus menganggap isinya benar tanpa perlu pembuktian tambahan (Mallo et al., 2023).

Implikasinya dalam sengketa pertanahan cukup signifikan: pihak yang menyangkal isi akta otentik tidak hanya harus mengajukan bukti tandingan, tetapi bukti tersebut harus memenuhi standar kualitas yang setara atau lebih tinggi. Salinan tanpa legalisasi, keterangan lisan tanpa dukungan dokumen, atau klaim historis yang tidak dapat diverifikasi secara yuridis tidak memenuhi standar tersebut.

Jual Beli Tanah: Konvergensi KUH Perdata dan Hukum Adat

Pasal 1457 KUH Perdata mendefinisikan jual beli sebagai persetujuan antara pihak yang menyerahkan barang dengan pihak yang membayar harga yang telah disepakati. Pasal 1458 menambahkan bahwa kesepakatan mengenai objek dan harga sudah cukup untuk mengikat para pihak, meskipun penyerahan fisik belum terjadi. Dalam konteks tanah, peralihan hak tidak cukup hanya dengan kesepakatan—diperlukan akta otentik di hadapan PPAT sebagai syarat formil (Muslim & Arsin, 2023).

Hukum adat yang diakui UUPA menambahkan dua prinsip substantif: terang (dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sehingga mengikat pihak ketiga) dan tunai (harga dibayar penuh atau dianggap lunas). Prinsip tunai tidak mengharuskan pembayaran seluruh harga secara harfiah yang terpenting adalah kesepakatan bahwa pembayaran dianggap selesai pada saat transaksi. Konvergensi antara KUH Perdata dan hukum adat ini menciptakan kerangka yang cukup kuat untuk memvalidasi transaksi yang dilakukan dengan tertib administratif.

Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Pertanahan

Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan empat unsur kumulatif: perbuatan melawan hukum, kesalahan pelaku, kerugian yang ditimbulkan, dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Agustina (2003) memperluas cakupan “melawan hukum” tidak hanya pada pelanggaran perundang-undangan, tetapi juga pada pelanggaran hak subjektif orang lain, norma kepatutan, dan kesusilaan mengikuti doktrin yang berkembang dari yurisprudensi *Lindenbaum vs Cohen* (1919). Dalam konteks pertanahan, penguasaan fisik tanpa alas hak yang sah, disertai penolakan untuk menyerahkan objek kepada pemilik sertifikat, secara langsung melanggar hak subjektif pemilik yang dilindungi hukum (Mahesa et al., 2023).

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, yakni kajian yang bertumpu pada norma hukum positif sebagai objek utama analisis (Efendi & Ibrahim, 2018). Tiga pendekatan diterapkan secara bersamaan: pendekatan perundang-undangan untuk memetakan hierarki norma yang relevan, pendekatan kasus untuk membedah *ratio decidendi* putusan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Byl, dan pendekatan konseptual untuk membangun kerangka analitis berbasis doktrin hukum.

Bahan hukum primer terdiri dari putusan pengadilan, KUH Perdata, UUPA (UU No. 5 Tahun 1960), PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan HIR. Bahan hukum sekunder mencakup literatur doktrin, jurnal ilmiah hukum nasional dan internasional, serta karya-karya monografis yang relevan. Pengumpulan bahan dilakukan melalui studi kepustakaan sistematis dengan seleksi sumber berbasis relevansi tematik dan mutakhirnya publikasi (Irwansyah, 2020).

Analisis dilakukan secara kualitatif menggunakan penalaran deduktif: norma dan doktrin hukum dijadikan premis mayor, fakta hukum putusan sebagai premis minor, dan kesimpulan diambil melalui silogisme yuridis. Teknik ini memungkinkan penilaian sistematis terhadap konsistensi antara pertimbangan hakim dan kerangka normatif yang berlaku, sekaligus mengidentifikasi celah argumentasi yang mempengaruhi kualitas putusan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Jual Beli Tanah: Akta PPAT sebagai Benteng Yuridis

Sengketa ini bermula dari serangkaian peralihan hak yang berujung pada Akta Jual Beli Nomor 278/2012 antara Surandi dan Penggugat, yang dibuat di hadapan PPAT Yuwana, S.H. Para Tergugat mempersoalkan keabsahan transaksi tersebut, namun di sinilah muncul inkonsistensi yang secara analitis sangat signifikan. Dalam tahap awal persidangan, Para Tergugat menyangkal bahwa jual beli pernah terjadi. Namun pada tahap berikutnya, pernyataan mereka justru mengakui bahwa proses tersebut dilakukan melalui prosedur PPAT. Kontradiksi internal ini tidak hanya melemahkan kredibilitas argumentasi Para Tergugat, tetapi secara hukum acara dapat dikategorikan sebagai pengakuan implisit yang mengikat (Mertokusuma, 1993).

Dari sisi hukum materiil, akta PPAT memenuhi dua lapis persyaratan secara bersamaan. Secara perdata, Pasal 1457 KUH Perdata terpenuhi karena ada kesepakatan mengenai objek (tanah 1.371 m²) dan harga, sementara Pasal 1458 KUH Perdata memastikan kesepakatan itu mengikat sejak tercapai. Secara adat, prinsip terang terpenuhi karena transaksi dilakukan di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang, dan prinsip tunai terpenuhi karena pembayaran diserahkan langsung kepada penjual pada saat penandatanganan akta (Muslim & Arsin, 2023). Dengan terpenuhinya kedua lapis syarat ini secara kumulatif, akta tersebut tidak sekadar sah merupakan akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna yang tidak dapat digugurkan kecuali melalui prosedur pemalsuan akta yang memerlukan pembuktian pidana. Keberadaan PPAT dalam proses jual beli tanah bukan sekedar formalitas administrasi, melainkan syarat yuridis yang menentukan sah tidaknya peralihan hak (Prasetyo, 2023; Srisena & Roisah, 2024).

Yang perlu digarisbawahi adalah bahwa Para Tergugat tidak mengajukan satupun alat bukti yang secara langsung membantah isi akta. Ketidadaan bukti tandingan ini bukan sekedar kelemahan prosedural secara substantif ia mengkonfirmasi bahwa sengketa ini sesungguhnya bukan tentang validitas transaksi, melainkan tentang penolakan untuk tunduk pada konsekuensi hukum dari transaksi yang sah. Pertimbangan hakim yang menyatakan jual beli tersebut sah secara hukum tidak hanya tepat, tetapi merupakan satu-satunya kesimpulan yang mungkin dicapai berdasarkan fakta-fakta yang ada (Mahesa et al., 2023).

Kekuatan Pembuktian Sertifikat: Antara Doktrin dan Dinamika Persidangan

Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menempatkan sertifikat sebagai alat bukti kuat bukan alat bukti mutlak. Perbedaan ini krusial: “kuat” berarti sertifikat menggeser beban

pembuktian kepada pihak yang menyangkalnya, sementara “mutlak” berarti tidak dapat dibantah sama sekali. Dalam perkara ini, Para Tergugat mencoba memanfaatkan celah “bukan mutlak” dengan mengajukan klaim historis tentang penguasaan turun-temurun atas tanah sengketa.

Persoalannya adalah klaim historis tersebut tidak didukung oleh alat bukti yang memenuhi standar hukum acara perdata. Para Tergugat hanya mengajukan salinan dokumentasi dokumen asli atau legalisasi yang dapat diverifikasi dan keterangan yang bersifat sepihak. Menurut Pasal 1888 KUH Perdata, kekuatan pembuktian surat tertulis bergantung pada keasliannya, dan salinan tidak memiliki kekuatan yang sama dengan aslinya. Kekuatan akta autentik yang dibuat PPAT tidak hanya mengikat para pihak, tetapi juga menjadi standar pembuktian yang tidak dapat digantikan oleh salinan dokumen tanpa legalisasi (Adistia, 2024). Dengan demikian, tidak ada bukti yang secara yuridis mampu mengimbangi, apalagi mengalahkan, kekuatan sertifikat yang dipegang Penggugat (Mallo et al., 2023).

Implikasi analitisnya lebih jauh dari sekadar kasus ini. Ketika sertifikat tidak dapat digugat secara substantif, ia berfungsi sebagai apa yang Ehrlich (1936) sebut sebagai “*living law*” norma yang benar-benar mengatur perilaku sosial. Namun ketika klaim historis diberi ruang argumentasi yang tidak sebanding dengan bobot buktinya, sistem sertifikasi mengalami erosi legitimasi. Putusan PN Boyolali dalam kasus ini justru memperkuat fungsi sertifikat sebagai instrumen kepastian hukum dengan konsisten menolak klaim tandingan yang tidak memenuhi standar pembuktian formal (Apriani & Bur, 2021; Murni & Sulaiman, 2022). Ketegangan antara klaim historis berbasis adat dan sistem sertifikasi formal hanya dapat diselesaikan apabila pengadilan secara konsisten mengutamakan alat bukti tertulis yang daripada klaim penguasaan yang tidak terdokumentasi (Fitzpatrick, 2007).

Satu aspek yang layak dikritisi adalah minimnya elaborasi hakim mengenai proses penilaian kualitas alat bukti Para Tergugat dalam ratio decidendi putusan. Putusan cenderung menyatakan kesimpulan tanpa uraian argumentatif yang memadai tentang mengapa salinan yang diajukan dianggap tidak bernilai pembuktian. Kelemahan argumentasi ini tidak mengubah hasil, tetapi mengurangi nilai preseden dari putusan tersebut bagi kasus-kasus serupa di masa depan.

Perbuatan Melawan Hukum: Analisis Unsur demi Unsur

Setelah kepemilikan Penggugat dikonfirmasi, pertanyaan berikutnya adalah apakah tindakan Para Tergugat memenuhi seluruh unsur Pasal 1365 KUH Perdata. Analisis berikut menelaah keempat unsur secara berurutan namun dengan penekanan pada keterkaitannya.

Perbuatan Melawan Hukum

Penguasaan fisik tanah tanpa alas hak yang sah merupakan pelanggaran terhadap hak milik Penggugat yang dilindungi oleh Pasal 20 UUPA dan dikonfirmasi melalui sertifikat. Lebih dari sekadar pelanggaran perundang-undangan, tindakan ini juga melanggar hak subjektif Penggugat dan norma kepatutan umum yang mengharuskan seseorang untuk tidak mengklaim atau menguasai milik orang lain (Agustina, 2003). Penolakan berulang untuk menyerahkan tanah meskipun telah ada tuntutan resmi memperparah derajat pelanggaran tersebut.

Kesalahan

Unsur kesalahan dalam hukum perdata mencakup baik kesengajaan maupun kelalaian. Dalam kasus ini, yang terbukti adalah kesengajaan: Para Tergugat secara sadar memilih untuk tidak mengosongkan tanah meskipun mengetahui bahwa Penggugat adalah pemegang sertifikat yang sah. Pilihan ini bukan kesalahan prosedural ia merupakan keputusan yang diambil setelah mengetahui situasi hukumnya. Hal ini membedakan kasus ini dari situasi di mana penguasaan terjadi karena ketidaktahuan atau sengketa batas yang bonafid (Mahesa et al., 2023). Penolakan berulang untuk menyerahkan tanah kepada pemegang sertifikat yang sah merupakan bentuk kesengajaan yang memenuhi unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum (M. F. R. Lubis & Faisal, 2021).

Kerugian

Penggugat mengalami kerugian riil dalam dua dimensi. Pertama, kerugian materiil berupa ketidakmampuan memanfaatkan tanah seluas 1.371 m² baik untuk penggunaan ekonomis maupun non-ekonomis. Kedua, kerugian immateriil berupa ketidakpastian hukum yang berkepanjangan yang memaksa Penggugat mengeluarkan biaya dan waktu untuk proses litigasi. Kedua dimensi kerugian ini bersifat nyata dan dapat diatribusikan secara langsung kepada tindakan Para Tergugat (Darnus et al., 2022).

Hubungan Kausal

Hubungan kausal antara tindakan Para Tergugat dan kerugian Penggugat bersifat langsung dan tidak terputus. Tanpa penguasaan oleh Para Tergugat, Penggugat dapat menikmati haknya atas tanah sejak peralihan sertifikat. Tidak ada faktor antara yang dapat memutus mata rantai kausalitas ini. Keempat unsur terpenuhi secara kumulatif, sehingga kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum adalah konklusif (Agustina, 2003; Mahesa et al., 2023).

Putusan Hakim: Konsistensi dan Ruang Perbaikan

Majelis Hakim mengabulkan sebagian gugatan dan memerintahkan Para Tergugat mengosongkan serta menyerahkan objek sengketa. Amar putusan ini konsisten dengan kesimpulan analisis di atas dan mencerminkan penerapan prinsip kepastian hukum yang tepat. Secara substantif, putusan ini memvalidasi fungsi sertifikat sebagai instrumen perlindungan hukum yang efektif.

Namun, “sebagian dikabulkan” mengindikasikan bahwa sebagian petitum Penggugat ditolak kemungkinan terkait tuntutan ganti rugi. Ini adalah titik yang perlu diperhatikan: apabila seluruh unsur perbuatan melawan hukum terbukti, termasuk kerugian, maka penolakan tuntutan ganti rugi tanpa elaborasi alasan yang memadai berpotensi mengurangi efek jera terhadap perilaku serupa. Perlindungan represif yang efektif tidak hanya membutuhkan perintah pengosongan, tetapi juga kompensasi yang proporsional atas kerugian yang terbukti (Hadjon, 1987).

Pada level yang lebih luas, putusan ini mengirimkan sinyal positif bagi sistem pertanahan: bahwa sertifikat yang diperoleh secara sah akan dilindungi oleh pengadilan, dan bahwa klaim historis tanpa bukti formal tidak dapat mengalahkan dokumen otentik. Konsistensi sinyal ini apabila direplikasi dalam putusan-putusan lain akan memperkuat deterrence terhadap penguasaan tanah tanpa hak.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini menghasilkan tiga kesimpulan yang saling terkait. Pertama, jual beli tanah yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 278/2012 sah secara hukum karena memenuhi syarat KUH Perdata (Pasal 1457–1458) dan prinsip hukum adat (terang dan tunai) secara kumulatif. Inkonsistensi argumentasi Para Tergugat di persidangan—dari penyangkalan total ke pengakuan implisit justru memperkuat posisi Penggugat tanpa memerlukan bukti tambahan.

Kedua, Sertifikat Hak Milik Nomor 01276 berfungsi efektif sebagai alat bukti kuat sesuai Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Kegagalan Para Tergugat menghadirkan alat bukti tandingan yang memenuhi standar Pasal 1888 KUH Perdata memastikan bahwa sertifikat tidak dapat terbantahkan dalam perkara ini. Ini mengkonfirmasi bahwa ketertiban administrasi pertanahan khususnya penyimpanan dokumen asli—adalah variabel penentu kemenangan dalam litigasi pertanahan.

Ketiga, tindakan Para Tergugat memenuhi seluruh empat unsur perbuatan melawan hukum secara kumulatif: penguasaan tanpa hak sebagai bentuk pelanggaran, kesengajaan yang terbukti dari penolakan berulang, kerugian nyata dalam dua dimensi, dan hubungan kausal

yang tidak terputus. Putusan hakim yang mengabulkan pengosongan konsisten dengan temuan ini, meski ruang perbaikan masih ada pada aspek pertimbangan ganti rugi.

Secara akademis, kontribusi penelitian ini terletak pada integrasi tiga kerangka analisis validitas peralihan hak, kekuatan pembuktian sertifikat, dan doktrin perbuatan melawan hukum dalam satu analisis putusan terpadu. Kerangka ini dapat direplikasi untuk kasus-kasus sengketa pertanahan serupa dan berpotensi menjadi rujukan metodologis dalam penelitian hukum pertanahan di Indonesia.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Dr. Djoko Mardiyanto, S.H., M.H. atas bimbingan dan kesempatan magang yang memberikan akses langsung terhadap praktik hukum pertanahan, serta kepada civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi Surakarta atas dukungan selama penulisan artikel ini.

DAFTAR REFERENSI

- Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah terhadap keabsahan akta jual beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8016–8026. <https://doi.org/10.57094/jpk.v3i2.1979>
- Agustina, R. (2003). *Perbuatan melawan hukum*. Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. *Bina Mulia Hukum*, 5(2), 221–239. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>
- Darnus, A. B. B., Nawi, S., & Poernomo, S. L. (2022). Analisis perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang mengalami sengketa. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 3(8), 1282–1293.
- Efendi, J., & Ibrahim, J. (2018). *Metode penelitian hukum: Normatif dan empiris*. Prenada Media Group.
- Ehrlich, E. (1936). *Fundamental principles of the sociology of law*. Harvard University Press.
- Fitzpatrick, D. (2007). Land, custom, and the state in post-Suharto Indonesia: A foreign lawyer's perspective. In J. Davidson & D. Henley (Eds.), *The revival of tradition in Indonesian politics* (pp. 150–168). Routledge.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*. Bina Ilmu.
- Irwansyah. (2020). *Penelitian hukum: Pilihan metode dan praktik penulisan artikel*. Mirra Buana Media.
- Lubis, D. (2019). Perbuatan melawan hukum akibat penguasaan tanah tanpa hak (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011). *Jurnal Ilmiah METADATA*, 1(3), 147–167. <https://doi.org/10.47652/metadata.v1i3.11>

- Lubis, M. F. R., & Faisal, M. (2021). Perbuatan melawan hukum menguasai tanah hak milik orang lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3302 K/Pdt/2018). *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, 20(2), 159–178. <https://doi.org/10.30743/jhk.v20i2.3615>
- Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan hukum dalam jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 115–124. <https://doi.org/10.23887/jih.v3i4.2777>
- Mallo, A., Sumiyati, B., & Insani, N. (2023). Kedudukan hukum sertifikat hak milik dalam sengketa pertanahan: Analisis Putusan Pengadilan Negeri Kota Gorontalo Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Gto. *Al-Mujtahid: Journal of Islamic Family Law*, 3(2), 115–127. <https://doi.org/10.30984/ajifl.v3i2.2742>
- Mertokusuma, S. (1993). *Hukum acara perdata Indonesia*. Liberty.
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat hak milik atas tanah merupakan tanda bukti hak kepemilikan tanah. *Lex Librum*, 8(2), 183–198.
- Muslim, S. D., & Arsin, F. X. (2023). Penerapan asas terang dan tunai dalam jual beli hak atas tanah yang hendak dibatalkan sepihak. *Jurnal Supremasi*, 60–69. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v13i2.2193>
- Prasetyo, M. A. (2023). Urgensi PPAT dalam proses jual beli tanah dan bangunan dalam tinjauan yuridis. *Maliyah: Jurnal Hukum Bisnis Islam*, 13(2), 266–284. <https://doi.org/10.15642/maliyah.2023.13.2.266-284>
- Srisena, A. Z., & Roisah, K. (2024). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan pejabat pembuat akta tanah sementara (PPAT sementara) dalam pembuatan akta jual beli tanah beserta akibat hukumnya. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, 5(1). <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i1.3121>
- Sumiati, H., Kadaryanto, B., & others. (2021). Kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam hukum pertanahan Indonesia. *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, 7(2), 135–145. <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>
- Williamson, I., Stig, E., Jude, W., & Abbas, R. (2010). *Land administration for sustainable development*. ESRI Press Academic.