

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. SENGKETA PERTANAHAN

Sengketa pertanahan merupakan salah satu permasalahan yang kerap terjadi didalam praktik kehidupan bermasyarakat. Sengketa pertanahan pada dasarnya timbul akibat adanya pertentangan kepentingan hukum (*conflict of interest*) melibatkan lebih dari satu pihak, yang masing-masing menyatakan/menunjukkan permintaan untuk kepemilikan atau penguasaan atas objek pertanahan yang sama, hal tersebut dilihat dari konteks hukum Perdata. Pertentangan tersebut dapat berkaitan dengan penguasaan fisik tanah, status kepemilikan yuridis, batas-batas tanah, maupun keabsahan alas hak yang dijadikan dasar penguasaan.

Ketika klaim para pihak didukung oleh bukti kepemilikan yang saling bertentangan-baik dalam bentuk dokumentasi tertulis, keterangan saksi, atau kendali nyata di lapangan-perselisihan menjadi lebih rumit.²⁰ Landasan yang menjadi acuan yaitu Pasal 33 ayat (3) UU RI tahun 1945: “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*”²¹ Pernyataan tersebut bermakna selain bersifat normatif, konsep konstitusional ini memiliki komponen filosofis mendasar yang menata hubungan hukum antar subjek hukum dan tanah sebagai objek agrarian, untuk mencapai tujuan yang lebih besar diantaranya terwujudnya keadilan sosial terhadap seluruh rakyat serta jaminan kepastian hukum dalam setiap hubungan hukum yang

²⁰ Yahya Harahap. (2017). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 58.

²¹ *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 33 ayat (3). Diakses pada 3 Nov 2025, melalui: <https://www.mkri.id/public/content/info umum/regulation/pdf/UUD45%20ASLI.pdf>

berkaitan dengan tanah-landasan filosofis yang memberikan kewenangan terhadap negara guna mengatur dan mengendalikan berbagai aspek tanah, mulai dari kendali, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan. Oleh karena itu, klausul konstitusional ini menjadi landasan utama bagi pengembangan sistem hukum tanah nasional yang memprioritaskan keadilan distributif dalam pengelolaan sumber daya pertanian dan kesejahteraan penduduk. UUPA No. 5/1960 yang menjadi landasan hukum agraria nasional, menggantikan kewajiban konstitusional ini, dibuat untuk menetapkan satu undang-undang pertanahan dan menjamin perlindungan berbagai hak kepemilikan tanah. Instrumen penting untuk menjamin perlindungan hak-hak tersebut adalah tanah tersebut didaftarkan dengan system pendaftaran tanah tentunya, hal tersebut ditemukan dalam Pasal 19 No. 5/1960 yang pada intinya mengatur kewajiban Pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan maksud menjamin kepastian hukum hak atas tanah melalui ukuran, pembukuan, pendaftaran hak serta penerbitan bukti yang kuat (sertifikat).

Adapun dalam doktrin hukum agraria, pakar dan akademis hukum agraria Boedi Harsono menyatakan Bahwa tata kelola lahan yang buruk di masa lalu, penggunaan bukti hak yang tidak konsisten, dan kurangnya kesadaran hukum masyarakat dalam penegakan pengalihan hak atas tanah ditentukan dan diperoleh melalui prosedur dan mekanisme dimana diatur oleh ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku hal tersebut merupakan penyebab utama sengketa tanah. Kondisi ini menimbulkan klaim kepemilikan yang saling bertentangan dan berujung pada konflik hukum.²² Selanjutnya, Menurut Rusmadi Murad yang juga merupakan akademisi

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I (Hukum Tanah Nasional), Cetakan ke-12, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 97-99.

dan pakar hukum agraria/pertanahan Indonesia, menyatakan masalah hukum timbul terkait sengketa tanah dan hak atas tanah muncul dari adanya pengaduan yang diajukan dari pihak-pihak tertentu, diantaranya perorangan atau badan hukum yang mengajukan permohonan dan klaim hak atas tanah, terlepas mulai kepemilikan, status, atau prioritas tanah tersebut, berharap masalah tersebut dapat ditangani secara administratif sesuai dengan hukum yang berlaku.²³

Permen Agraria/Kepala BPN No. 1/1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Tanah, menerangkan bahwa sengketa tanah adalah perbedaan pendapat mengenai:

- a) Keabsahan suatu hak;
- b) Pemberian hak atas tanah;
- c) Pendaftaran atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.²⁴

Secara normatif, Permen ATR/BPN No. 21/2020 tentang pengelolaan dan penyelesaian perkara tanah, menjejerkan tipologi perkara tanah. Peraturan tersebut menyatakan bahwa perkara tanah meliputi sengketa, konflik, dan perkara tanah berkaitan dengan penguasaan dan kepemilikan tanah, penggunaan, serta pemanfaatan.²⁵

²³ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum dan Tanah*, Jakarta, Alumni, hlm 22

²⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (1999). *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan*. Diakses dari <https://jdih.atrbpn.go.id>

²⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas serta praktik penanganan perkara oleh BPN, tipologi kasus pertanahan dapat dikelompokkan menjadi:

1. Sengketa Penguasaan dan Pemilikan Tanah:

Konflik semacam ini muncul ketika lebih dari satu orang menyatakan kepemilikan atas properti yang sama, entah karena mereka menguasai tanahnya secara fisik atau punya bukti kepemilikan yang berbeda-beda.²⁶ Penyebab utamanya biasanya karena bukti kepemilikannya tidak jelas, masih pakai bukti lama seperti girik atau Letter C Desa, dan juga proses peralihan haknya tidak mengikuti aturan hukum yang benar. Menurut Boedi Harsono, sistem administrasi pertanahan yang lemah adalah salah satu penyebab utama kenapa sengketa kepemilikan tanah ini sering terjadi.²⁷

2. Sengketa Batas dan Luas Tanah:

Sengketa batas maupun luas tanah terjadi akibat perbedaan penafsiran mengenai batas tanah antar pemilik tanah yang bersampingan. Sering disebabkan oleh kesalahan pengukuran, perubahan tanda batas, atau tidak dilaksanakannya penetapan batas secara benar pada saat melakukan pendaftaran tanah.²⁸ Dalam Pasal 17 PP No. 24/1997 menerangkan: “*penetapan batas-batas bidang tanah dilakukan dengan persetujuan para*

²⁶ Kamilah, A., Sudaryanti, N., Hasanudin, A., & Mulyadi, D. (2025). Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Overlapping. *Jurnal ISO: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora*, 5(1), 13-13. Diakses melalui: <https://penerbitadm.pubmedia.id/index.php/iso/article/view/2443>

²⁷ *Ibid.*, hlm. 331.

²⁸ Yunia, N. (2022). Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Secara Adr Di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 6(1), 651-668. Diakses melalui: https://riset.unisma.ac.id/index.php/hukeno/article/view/15266?utm_source=chatgpt.com

pihak yang berbatasan”.²⁹ Apabila ketentuan ini tidak dilaksanakan dengan baik, maka dapat menyebabkan konflik di masa depan.

3. Sengketa Sertifikat Ganda:

Sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) adalah sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya bertindihan seluruhnya atau sebagian, dan hal ini menimbulkan permasalahan dalam administrasi pertanahan serta kepastian hukum bagi pemilik yang sah.³⁰

4. Sengketa Peralihan Hak atas Tanah:

Timbul akibat tindakan hukum yang tidak dilakukan sesuai dengan hukum, seperti penjualan, hibah, atau warisan. PP No. 24/1997 Pasal 37 (1), yang menyatakan “*peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT*”.³¹ Ketidakpatuhan terhadap ketentuan ini menyebabkan tidak tercatatnya peralihan hak dan berpotensi menimbulkan sengketa.

5. Sengketa Penguasaan Tanah Tanpa Hak

Sengketa ini sering dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum adalah perolehan tanah secara melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, “*setiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan*

²⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 17, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, diakses dari pada 6 Nov. 2025. Melalui: <https://bphn.go.id/data/documents/97pp024.pdf>.

³⁰ Febriana, N. T. (2022). LANGKAH HUKUM TERHADAP SENGKETA TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) ATAS HAK SERTIFIKAT TANAH:(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 181/B/2020/PT. TUN. SBY). *Jurnal Hukum Dan Keadilan*, 102-117. Diakses melalui: https://ejournal.fh.ubhara.ac.id/index.php/judiciary/article/view/125?utm_source=chatgpt.com

³¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, diakses melalui peraturan.bpk.go.id, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>

*kerugian pada orang lain mewajibkan pelakunya untuk memberikan ganti rugi atas kerugian tersebut*³² Sengketa jenis ini biasanya diselesaikan melalui gugatan perdata dengan tuntutan pengosongan tanah dan ganti kerugian.³³

6. Sengketa Tanah Negara

Sengketa pertanahan juga dapat berkaitan dengan tanah negara, termasuk tanah terlantar atau tanah bekas hak guna usaha. Sengketa ini muncul akibat perbedaan penafsiran mengenai status hukum tanah dan kewenangan penguasaannya.³⁴

Sengketa pertanahan pada hakikatnya dapat diselesaikan melalui proses litigasi dan non-litigasi. Sengketa yang diselesaikan lewat jalur nonlitigasi dilakukan dengan mengedepankan musyawarah, mediasi, atau konsiliasi guna mencapai kesepakatan damai antara para pihak. Mekanisme ini memperoleh dasar hukum dalam UU NO. 30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang memberikan ruang bagi para pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa secara lebih cepat dan efisien. Apabila penyelesaian secara damai tidak tercapai atau sengketa telah menyentuh aspek pelanggaran hak keperdataan, akibatnya, litigasi digunakan untuk menyelesaikan sengketa. Gugatan perdata diajukan ke Pengadilan Negeri, yang berfungsi sebagai pengadilan umum yang

³² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (KUH Perdata), Pasal 1365, diakses pada 6 Nov. 2025. Melalui: <https://jdih.banyuwangikab.go.id/artikel/detail/gugatan-perbuatan-melanggar-hukum-dan-unsur-pasal1365-kuh-perdata>

³³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (KUH Perdata), Pasal 1365, melalui: <https://jdih.banyuwangikab.go.id/artikel/detail/gugatan-perbuatan-melanggar-hukum-dan-unsur-pasal1365-kuh-perdata>

³⁴ Febra Alfian, Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 33/Pdt.G/2021/Pn.Selong), Mataram, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram 2020/2021 Hlm.12-22.

berwenang, guna memberikan putusan yang memiliki konsekuensi hukum jangka panjang dan menjamin keadilan serta kepastian hukum.³⁵

B. HAK ATAS TANAH (HAT)

Pengertian Hak Atas Tanah diatur dalam Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, yang secara eksplisit dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3):

*“Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah”.*³⁶

Mengenai Hak Atas tanah ini tertuang dalam Pasal 4 UUPA No. 5/1960, yang pada intinya menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai dari negara, ditetapkan berbagai hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang perseorangan maupun badan hukum, yang masing-masing memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat darinya sesuai dengan peruntukannya.³⁷

Bukan hanya itu adapula dalam Pasal 2 UUPA No. 5/1960 menegaskan bahwa menegaskan bahwa negara, sebagai perwujudan kekuasaan seluruh rakyat,

³⁵ Sudikno Mertokusumo. (2009). *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty. hlm. 109.

³⁶ Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021, Pasal 1 angka 3 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. diakses pada 11 okt. 2025, melalui: <https://peraturan.bpk.go.id/Details/209828/permen-agrariakepala->

³⁷ *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4 ayat (1)*. Diakses pada 4 Okt. 2025, melalui: https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/download/32/UU_05_1960.pdf (hal. 4).

mempunyai kewenangan menguasai bumi, air, dan ruang angkasa, yang memberikan otoritas kepada negara untuk menetapkan, mengelola, dan menata peruntukan, penggunaan, persediaan, serta pemeliharannya, sekaligus menentukan dan menata hubungan hukum antara subjek hukum dengan sumber daya tersebut serta perbuatan hukum yang berkaitan dengannya, demi terwujudnya kemakmuran rakyat secara optimal.

Hak Atas tanah itu sendiri terbagi menjadi beberapa bagian diantaranya (a) Hak Milik; (b) Hak Guna Usaha; (c) Hak Guna Bangunan; (d) Hak Pakai; (e) Hak Sewa; (f) Hak Membuka Tanah; dan (g) Hak Memungut Hasil Hutan, Serta Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.³⁸

Mengenai hak atas tanah yang disebutkan hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling luas penerapannya di antara berbagai jenis hak atas tanah lainnya, sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menegaskan: "*Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6*"³⁹ yang dimaksud "mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA" yaitu meskipun hak milik mempunyai kekuatan lebih tinggi dibanding hak lainnya akan tetapi tidak bersifat mutlak, karena semua hak atas tanah memiliki tujuan social. Dimana menurut Urip Santoso yang merupakan akademisi dan pakar hukum agraria Indonesia, fungsi

³⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 16 ayat (1), diakses pada 8 oktober 2025, melalui: <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>

³⁹ Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I. Cetakan ke-13. Jakarta: Djambatan. hlm. 291–292.

social tanah merupakan penghalang normatif terhadap penegakan hak milik, yang bertujuan untuk menciptakan keseimbangan antar kepentingan individu serta kepentingan kolektif.⁴⁰ Demikian pelaksanaan hak atas tanah harus senantiasa memperhatikan asas-asas keadilan, kepatutan dan kepastiann, guna mempermudah berikut table penjelasan terkait asas-asas tersebut:

Tabel 1. Perbandingan Asas-Asas Fundamental dalam Hukum Perdata

Asas	pengertian	Focus utama	Dasar hukum	Penerapan dalam Hukum Perdata
Asas Keadilan	Prinsip yang menuntut agar hukum memberikan hak dan kewajinban secara proposional sesuai dengan rasa keadilan masyarakat	Keseimbangan hak dan kewajiban	Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945; Pasal 5 ayat (1) Uu No. 48/2009	Digunakan hakim untuk menilai apakah suatu putusan mencerminkan keadilan substantif
Asas kepastian	Prinsip yang menjamin kejelasan aturan dan akibat hukum agar dapat diprediksi oleh setiap orang	Ketertiban dan kejelasan norma	Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945; Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945	Memberikan kepastian atas hak dan kewajiban para pihak berdasarkan hukum tertulis
Asas kepattutan	Prinsip yang menilai kelayakan dan kewajaran perilaku hukum berdasarkan itikad baik, kebiasaan, dan nilai sosial	Kewajaran dan kelayakan	Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, Pasal 1339 KUH Perdata	Menjadi dasar koreksi terhadap pelaksanaan hak atau perjanjian yang tidak wajar

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 24

C. SERTIFIKAN HAK MILIK (SHM)

Definisi hak milik tertuang dalam Pasal 570 KUHPerdara, yang mendefinisikan hak milik:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk berbuat bebas terhadap benda itu, asal tidak dipergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kekuasaan yang berwenang, dan asal tidak mengganggu hak orang lain”

Demi kepentingan umum, hak istimewa ini dapat dicabut, dimana pencabutan harus disertai pemberian ganti kerugian yang adil dan layak. Sama seperti kepemilikan suatu barang memberikan kendali atasnya, hubungan antara badan hukum dan suatu objek menimbulkan hak. Tindakan pendudukan merupakan langkah pertama dari beberapa tahapan pengendalian yang harus diselesaikan dalam kepemilikan tanah. Setelah jangka waktu tertentu, pengendalian tersebut dapat berubah menjadi hak kepemilikan. Dalam Pasal 28H ayat (4) UUD RI/1945 yang pada intinya menyampaikan bahwa setiap orang berhak memiliki hak pribadi, dimana hak tersebut tidak boleh dengan sewing-wenng diambil.

Karena prosedur penerbitan dilakukan melalui mekanisme administrasi tanah yang ketat dan memberikan kesempatan yang cukup kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan terhadap data fisik dan hukum, sertifikat kepemilikan tanah, secara teori, merupakan bukti tertulis yang mempunyai nilai pembuktian, sebagaimana yang tertuang dalam sPasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24/1997, yang menyatakan:

“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 yang bersangkutan”.

Secara yuridis sertifikat kepemilikan tanah tidak hanya dipandang sebagai dokumen administratif, melainkan sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan mengikat. Kekuatan pembuktian tersebut timbul dari prosedur penerbitannya yang didahului oleh pemeriksaan data fisik dan data yuridis, pengumuman kepada masyarakat, serta pemberian kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Dengan demikian, sepanjang tidak terbukti adanya cacat administratif, kesalahan data, atau putusan pengadilan yang menyatakan sertifikat tersebut tidak sah, sertifikat harus dianggap sah dan dilindungi oleh hukum, dengan beban pembuktian berada pada pihak yang mempersoalkan keabsahannya, erwmenegaskan bahwa sertifikat berfungsi sebagai instrumen pemberian kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah sekaligus sebagai sarana perlindungan hak pemegangnya dari klaim pihak ketiga.

Jika sertifikat secara bersamaan memenuhi ketentuan berikut, maka dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan yang mutlak: Pertama, Jika sertifikat hak milik tanah diperoleh dengan itikad baik, diterbitkan secara sah atas nama individu atau badan hukum.⁴¹ Kedua, tanah tersebut benar-benar berada di bawah kendali

⁴¹ Simanjuntak, S. A., Nugroho, R., & Efendi, A. (2022). Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Kajian Konstitusi*, 2(1), 20-47.

pemegang sertifikat, maka sertifikat tersebut dapat dianggap sebagai bukti yang meyakinkan.⁴² Ketiga, tidak terdapat pihak lain yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, atau melalui tindakan hukum di pengadilan mengenai kepemilikan tanah tersebut dalam kurun waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan.

Sertifikat Hak milik dalam hukum perdata merupakan kepemilikan properti sangat penting untuk menjamin perlindungan hukum atas aset. Meskipun sertifikat ini tidak sempurna atau kebal terhadap segala bentuk penipuan, sertifikat ini tetap merupakan instrumen penting untuk menjaga stabilitas dan kepercayaan dalam transaksi properti yang sah. Struktur hukum tertulis yang tepat dimana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sangat diperlukan agar menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Pedoman untuk menjamin kejelasan hukum terkait kepemilikan tanah salah satunya adalah pendaftaran di kantor pendaftaran tanah.⁴³ Sertifikat yang merinci karakteristik hukum dan fisik tanah diperlukan sebagai bukti kepemilikan tanah selama proses pendaftaran tanah. Pihak lain yang membutuhkan tanah tersebut dapat menggunakan akta ini sebagai jaminan. Dalam hal kepemilikan tanah, sertifikat adalah dokumen resmi yang mengesahkan kepemilikan seseorang atas suatu properti dan berisi informasi fisik dan hukum.⁴⁴ Sertifikat Kepemilikan (SHM), yang terkait erat dengan sistem pendaftaran tanah (*recht kadaster*), menawarkan jaminan hukum yang serupa dengan bukti tertulis.

⁴² Tj, I. U., Siregar, M. A., & Rambe, M. J. (2022). Problematika Kewenangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Berupa Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan). *CERMIN: Jurnal Penelitian*, 6(1), 193-206.

⁴³ Herlintang, R., Majesty, C., dkk. (2025). Penyuluhan hukum kesadaran masyarakat terhadap pengakuan hak milik atas tanah dalam bentuk sertifikat hak milik di masyarakat Kuala Kurun Seberang kabupaten Gunung Mas. *Journal Of Human And Education (JAHE)*, 5(1), 852-863.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 23.

Secara teori, baik sistem publikasi positif maupun negatif digunakan dalam pendaftaran tanah. Di bawah sistem ini, informasi yang terkandung dalam sertifikat dianggap akurat dan memiliki kekuatan hukum sampai terbukti sebaliknya melalui prosedur hukum yang sah. Menurut Ali Achmad Chomzah, mekanisme publikasi negatif pada dasarnya memungkinkan pihak ketiga untuk menantang keabsahan hak dengan adanya bukti konkret, daripada menawarkan jaminan mutlak atas kebenaran data yaitu, hanya orang yang memiliki kapasitas hukum yang dapat mengalihkan hak kepemilikan tanah di bawah sistem publikasi negatif, dan pengalihan tersebut harus diverifikasi dalam akta yang kemudian dicatat dalam register publik. Publikasi tidak secara otomatis membuktikan bahwa pengalihan hak telah terjadi secara definitif karena akta hukum yang tidak dipublikasikan tidak sah. Akibatnya, orang yang memperoleh hak berdasarkan akta tersebut mungkin bukan pemilik sah. Pihak selain pemilik sah tidak dapat mengalihkan kepemilikan kepada orang lain karena prinsip ini juga menggarisbawahi bahwa tidak seorang pun dapat mengalihkan hak di luar haknya sendiri.

Menurut Pasal 19 (1) UUPA No.5/1960, pemerintah memiliki kewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak-hak atas tanah. Dalam konteks ini, proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan melalui tahapan verifikasi data fisik dan yuridis serta pemeriksaan administrasi bertujuan untuk menghasilkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah, sehingga pemegang hak memperoleh jaminan kepastian hukum atas status hak miliknya. Secara normatif, sertifikat yang dihasilkan dari mekanisme tersebut berfungsi sebagai alat bukti kuat

yang memudahkan verifikasi atas nama pemilik tanah dan memberikan dasar hukum terhadap hubungan hukum tanah yang bersangkutan.⁴⁵

Kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah memiliki peranan sentral dalam sistem agraria nasional karena menjadi landasan untuk perlindungan hak dan stabilitas kepemilikan dalam interaksi hukum antara pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, pemilik atau pemegang sertifikat yang telah mendaftarkan tanahnya melalui sistem administrasi pertanahan yang sah berhak atas perlindungan hukum yang diberikan negara, termasuk dalam hal keberatan atau sengketa yang mungkin muncul di kemudian hari. Argumentasi ini sejalan dengan konsep pendaftaran tanah sebagai instrumen jaminan kepastian hukum, yang secara konseptual menguatkan posisi sertifikat sebagai alat bukti yang mendukung kepastian objek dan subjek hak atas tanah.⁴⁶

D. AKTA PERNYATAAN BERSAMA

Akta Pernyataan Bersama merupakan salah satu bentuk akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, khususnya notaris, yang memuat pernyataan kehendak dua pihak atau lebih mengenai suatu fakta, keadaan, atau kesepakatan tertentu yang disadari dan diakui secara bersama-sama. Akta ini pada dasarnya berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang mencerminkan adanya kesamaan kehendak para pihak terhadap suatu peristiwa hukum, tanpa selalu dimaksudkan untuk melahirkan hubungan perikatan timbal balik sebagaimana lazimnya perjanjian. Oleh

⁴⁵ Asep Yuyun Zakaria. (2025). Pendaftaran Tanah sebagai Bentuk Jaminan Kepastian Hukum dan Kepastian Hak atas Tanah, *Jurnal Penelitian Hukum Galunggung* Vol. 2 No. 1. Diakses pada 9 Okt. 2025. melalui: <https://jurnal.sthg.ac.id/index.php/jurnal/article/view/40>

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 24

karena itu, Akta Pernyataan Bersama sering digunakan untuk menegaskan status hukum, pengakuan, atau klarifikasi atas suatu keadaan yang telah atau sedang berlangsung.⁴⁷

Akta Pernyataan Bersama dalam praktik kenotariatan dikualifikasikan sebagai akta autentik sepanjang dibuat oleh atau di hadapan notaris sesuai dengan kewenangannya dan memenuhi syarat formil yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Dengan demikian, Akta Pernyataan Bersama yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang dinyatakan di dalamnya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum yang sah.⁴⁸

Lebih lanjut, kewenangan notaris dalam pembuatan Akta Pernyataan Bersama bersumber dari Undang-Undang Jabatan Notaris. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak, sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain. Rumusan norma tersebut memberikan dasar yuridis bahwa pernyataan bersama para

⁴⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 45.

⁴⁸ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

pihak yang dituangkan dalam suatu akta dapat dibuat dan dilegalisasi oleh notaris, sepanjang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.⁴⁹

Dari perspektif hukum perdata, substansi Akta Pernyataan Bersama tidak selalu identik dengan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, karena tidak seluruh akta tersebut melahirkan hak dan kewajiban timbal balik. Namun demikian, apabila isi pernyataan bersama tersebut mengandung kesepakatan yang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta tersebut dapat pula menimbulkan akibat hukum yang mengikat bagi para pihak. Oleh sebab itu, kekuatan mengikat Akta Pernyataan Bersama sangat bergantung pada substansi dan tujuan pembuatannya.⁵⁰

Sementara itu Akta Pernyataan Bersama dalam konteks pembuktian memiliki nilai strategis karena dapat digunakan sebagai alat bukti surat yang kuat di hadapan pengadilan. Sebagai akta autentik, kebenaran formal dari apa yang dinyatakan di dalam akta tersebut harus dianggap benar oleh hakim, kecuali dibuktikan adanya cacat kehendak, pemalsuan, atau pelanggaran terhadap syarat formil pembuatan akta. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum pembuktian yang menyatakan bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil sekaligus.⁵¹

Dengan demikian, Akta Pernyataan Bersama dapat dipahami sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam rangka menegaskan suatu keadaan atau kesepakatan tertentu. Keberadaannya memiliki relevansi penting dalam praktik hukum perdata, khususnya

⁴⁹ Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁵⁰ Pasal 1313 dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 139.

sebagai sarana preventif untuk menghindari sengketa di kemudian hari serta sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang tinggi apabila terjadi perselisihan.

E. TINJAUAN HUKUM TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Frasa "perbuatan melawan hukum" itu sendiri merupakan terjemahan dari "*onrechtmatige daad*" yang diatur dalam Pasal 1365 hingga 1380 Buku III KUHPerdara tentang Kontrak. Secara khusus, hukum perdata Indonesia yang mengatur terkait perbuatan melawan hukum terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara: "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*" Interpretasi awal Pasal 1365 KUHPerdara membatasi definisi kegiatan kriminal hanya pada perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain dan/atau melanggar tanggung jawab hukum dimana secara khusus diatur oleh perundang-undangan dan peraturan tertulis lainnya.⁵² Perspektif ini terkait erat dengan dampak kuat dari aliran legalisme, yang mengaitkan aktivitas kriminal dengan pelanggaran hukum.⁵³ Seiring dengan perkembangan pemikiran hukum, pemahaman yang bersifat sempit tersebut kemudian mendapat kritik dari para sarjana hukum, salah satunya Molengraaff, yang menyatakan bahwa aktivitas yang bertentangan dengan standar moral, etiket,

⁵² Rizqi Ayu Utami, Analisis Hukum Terhadap Putusan Perkara Perdata Nomor 167/Pdt.G/2019/PN.Tjk Tentang Perbuatan Melawan Hukum, (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Lampung) Bandar Lampung, Fakultas Hukum, 2022, hlm.14.

⁵³ Rosa Agustina. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Perpustakaan Nasional Katalog. hlm. 4.

dan nilai-nilai sosial yang berlaku juga dianggap perbuatan melawan hukum selain melanggar norma hukum yang telah ditetapkan.⁵⁴

Terdapat empat komponen dikategorikan suatu perbuatan melawan hukum, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara Suatu perbuatan tidak dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum jika salah satu dari unsur tersebut tidak ada.⁵⁵ Berikut ini merupakan penjelasan lebih lanjut mengenai unsur-unsur tersebut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum: Perbuatan tersebut dapat berupa tindakan aktif maupun pasif yang bertentangan dengan: (a) peraturan perundang-undangan; (b) hak subjektif orang lain; (c) kesusilaan; (d) kewajiban hukum pelaku; dan (e) kepatutan dan kehati-hatian dalam masyarakat.
2. Adanya kesalahan (*schuld*): Yang dimaksud disini yaitu merupakan kesalahan, dapat berupa kesengajaan (*dolus*) dan kelalaian (*culpa*) dari pelaku perbuatan melawan hukum.
3. Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas): Harus terdapat hubungan langsung antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan.
4. Adanya kerugian: Dimana kerugian yang timbul dapat bersifat materiil (kerugian harta benda/benda tidak bergerak) maupun immateriil (penderitaan, rasa takut, atau rusaknya nama baik).

⁵⁴ Watung, M. (2018). Onrechtmatige Overheidsdaad Dalam Praktek Peradilan Negara Hukum Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 415/Pdt. G/2015/PN. Mnd Tanggal 19 Mei 2016). *Lex Et Societatis*, 6(1). Diakses melalui: <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/19171>

⁵⁵ Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Op.Cit, hlm. 15.

F. PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PUTUSAN PERDATA

Pertimbangan hukum hakim merupakan bagian esensial dalam setiap putusan perkara perdata karena berisi alasan-alasan yuridis yang menjadi dasar legitimasi putusan tersebut. Dalam sistem hukum acara perdata Indonesia, ketentuan ini diatur secara formal dalam Pasal 184 HIR yang menerangkan bahwa

“Hakim wajib dalam putusannya memuat pertimbangan hukum (motieven) yang jelas dan rinci, yang mencakup uraian mengenai fakta-fakta yang terbukti, alasan hukum yang diterapkan, dan dasar untuk menerima atau menolak gugata”

serta ketentuan Pasal 195 *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (RBg):

- (1) *“Keputusan hakim harus memuat secara singkat tetapi jelas tentang apa yang dituntut serta jawabannya, begitu pula tentang dasar-dasar keputusan itu dan apa yang dimaksud dalam pasal 7 RO, dan akhirnya putusan Pengadilan Negeri mengenai gugatan pokoknya dan mengenai biaya dan mengenai para pihak mana yang hadir pada waktu putusan diucapkan”*
- (2) *“Keputusan yang didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang pasti harus menyebutkan peraturan-peraturan itu.”*
- (3) *“Surat-surat keputusan ditandatangani oleh ketua dan panitera”*

Demikian sejalan dengan tuntutan asas kepastian hukum dan akuntabilitas peradilan yang mensyaratkan bahwa keputusan hakim tidak hanya berlandaskan pada keyakinan pribadi, tetapi dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan norma hukum tertulis dan fakta persidangan yang relevan. Secara substansial, pertimbangan hakim dalam putusan perdata berperan sebagai jembatan antara bukti-bukti yang terungkap

dalam persidangan dan penerapan norma hukum yang relevan untuk menyelesaikan sengketa antara pihak-pihak yang berperkara. Dalam konteks ini, pertimbangan hakim tidak hanya merujuk pada peraturan tertulis tetapi juga dapat melibatkan penilaian terhadap asas-asas umum hukum dan *equity* untuk menjamin kepastian dan keadilan hukum bagi pihak yang bersengketa.⁵⁶ Penelitian yuridis terhadap putusan pengadilan menunjukkan bahwa *legal reasoning* hakim mencerminkan integrasi antara norma hukum positif dan nilai-nilai keadilan yang berlaku dalam masyarakat, sehingga putusan menjadi instrumen perlindungan hukum bagi para pihak.⁵⁷ Lebih jauh lagi, pertimbangan hukum hakim juga memiliki fungsi penting sebagai alat legitimasi putusan yang dapat dipahami oleh para pihak, peneliti hukum, dan penegak hukum lain yang akan meninjau atau menerapkan putusan tersebut. Dengan adanya pertimbangan yang terstruktur dan didukung logika yuridis yang kuat, putusan perdata dapat lebih mudah dipertahankan dalam upaya hukum lanjutan seperti banding atau kasasi, serta memperkuat konsistensi yurisprudensi dalam praktik peradilan perdata Indonesia. Karena itu, kualitas pertimbangan hukum merupakan indikator penting dari kepastian hukum dan profesionalisme dalam sistem peradilan nasional.

⁵⁶ Suharji & Purwanto (2025). Relevansi Pertimbangan Hukum dengan Amar Putusan (Studi Putusan Nomor 75/Pdt.G/2016/PN. GSK). *Jurnal Pro Hukum. Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*. Diakses melalui: <https://doi.org/10.55129/jph.v7i1.686>

⁵⁷ Anabela Anjani & Neneng Nurdjanah (2025). *Pertimbangan Hakim terhadap Unsur Melawan Hukum dalam Perkara Jual Beli Tanah*. *Jurnal IKAMAKUM*. Diakses melalui: <https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/IKAMAKUM/article/view/35530>