

Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 Tentang Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Tanpa Alas Hak Di Kendari

Bagas Waskito

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya

bagas.17040704017@mhs.unesa.ac.id

Indri Fogar Susilowati

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya

indrifogar@unesa.ac.id

Abstrak

Dalam menguasai dan menggunakan tanah yang menjadi hak atas tanahnya, baik seorang individu maupun sebuah badan hukum tunduk terhadap segala aturan yang telah ditetapkan oleh negara. Adapun jenis-jenis hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UUPA, dan Hak Milik menjadi salah satu jenisnya. Mengklaim dan menguasai tanah tanpa adanya alas hak yang sah merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Bagi seseorang yang merasa dirugikan atas perbuatan melawan hukum berupa penguasaan tanah tanpa alas hak dapat mengajukan gugatan. Penelitian ini akan menganalisis bagaimana pertimbangan hakim dan akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 terkait perbuatan melawan hukum penguasaan tanah tanpa alas hak yang sah. Pada perkara tersebut bermula ketika Daniel Lumele mengklaim dan menguasai tanah milik John Putra. Majelis hakim kurang menjelaskan terkait hak yang dimiliki John Putra dalam mengajukan gugatan sengketa kepemilikan. Selain itu, majelis hakim tidak mempertimbangkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata yang telah dilakukan Daniel Lumele. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dan akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan teknik analisis bahan hukum menggunakan preskriptif. Hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan bahwa majelis hakim kurang menjelaskan terkait hak yang dimiliki John Putra dalam mengajukan gugatan sengketa kepemilikan dan juga tidak dipertimbangkannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata yang telah dipenuhi oleh Daniel Lumele.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Penguasaan Tanah, Sengketa Kepemilikan.

Abstract

In the possession and use of the land which is the right to its land, either an individual or a legal body shall be subject to all the rules established by the State. As for the types of land rights regulated in article 16 UUPA, and ownership is one of them. Claiming and possessing land without a legitimate right is an act against the law. Anyone who feels injured by an unlawful act of possession of land without a justified right may file a lawsuit. This study will analyze how the judge's consideration and legal consequences of Supreme Court Decision No. 4221K/PDT/2022 relate to acts against the law of land possession without a legitimate right. The matter began when Daniel Lumele claimed and took possession of the land belonging to John Putra. The judge's assembly lacks clarification regarding John Putra's right to file a property dispute lawsuit. Furthermore, the judge's assembly did not consider the elements of an act against the law under Article 1365 of the Covenant committed by Daniel Lumele. This study aims to find out how the judge's consideration and legal consequences of the Supreme Court Decision No. 4221K/PDT/2022 are. This research uses normative research methods with legal material analysis techniques using prescriptive. The results of the investigation and deliberations revealed that the judge's assembly had failed to clarify the rights of John Putra in filing a property dispute and did not consider the elements of an act against the law under Article 1365 of the Covenant which had been fulfilled by Daniel Lumele.

Keywords: Acts against the law, land possession, ownership dispute.

1. PENDAHULUAN

Negara sebagai pemegang hak atas tanah secara umum telah merumuskan segala aturan perihal tanah. Oleh sebab

itu, masyarakat ketika hendak menguasai serta menggunakannya haruslah memperhatikan aturan yang telah dirumuskan oleh negara. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

disebutkan bahwa “Bumi dan Air dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” (Endriana and Handoko 2022). Mengacu pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria kemudian dibentuk. Dan memberikan kepastian hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat, merupakan salah satu tujuan dari UUPA sebagai peraturan pokok di bidang pertanahan (Nanggala 2022).

Didalam UUPA, tepatnya pada Pasal 4 ayat (1), diaturlah perihal hak atas tanah. Yang mana, jenis-jenisnya diperinci lebih jelas pada Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA, dan hak milik menjadi salah satunya. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa “hak milik adalah hak yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan tetap memperhatikan fungsi sosial dari tanah tersebut” (Jayadi, Widyani, and Simbolon 2023). Kemudian, di dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa “peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui adanya jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan serta perbuatan hukum pemindahan lainnya” (Sari 2016). Jual beli adalah salah satu metode peralihan hak atas tanah yang kerap kali terjadi di masyarakat (Jati 2021). Boedi Harsono menjelaskan bahwa jual beli tanah adalah ketika penjual atau pemilik tanah melimpahkan kepemilikan tanahnya kepada pembeli dengan pembayaran uang yang telah disepakati (Salim 2021).

Ketika hak milik atas tanah berpindah tangan, pemilik baru harus mendaftarkan tanah beserta peralihannya. Hal ini dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik baru dan menjaga ketertiban dalam administrasi pendaftaran tanah (Murni 2020). Proses pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak bagi pemilik tanah yang telah mendaftarkannya. Berdasarkan PP 24 Tahun 1997, sertifikat adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan untuk tanah yang didaftarkan (Sumiati, Ardiansah, and Kadaryanto 2021). Oleh sebab itu, sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi sebagai suatu alat bukti yang kuat. Ketika nama seseorang atau badan hukum tercantum dengan jelas di dalam sertifikat, hal ini memudahkan untuk membuktikan kepemilikan tanah (Hadi et al. 2023). Adapun salah satu kegunaan dari sertifikat adalah untuk mempertahankan klaim sepihak dari pihak lain. Hal itu dikarenakan sertifikat sebagai alat bukti memuat dengan jelas siapakah subjek pemiliknya dan objek hak atas tanah tersebut (Tay, Hedewata, and Jacob 2024).

Dengan meningkatnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah juga terus meningkat. Hal ini disebabkan karena tanah yang merupakan kebutuhan dasar yang sangat fundamental dalam kehidupan manusia (Safitri and Setiawan 2019). Namun, keterbatasan persediaan tanah dibandingkan dengan kebutuhan manusia akan tanah

secara tidak langsung menyebabkan persaingan dalam memperoleh tanah, yang sering kali berujung pada timbulnya konflik sengketa tanah (Putri 2021). Sengketa tanah yang kerap kali terjadi ialah ketika seseorang mengklaim kepemilikan tanah yang sebenarnya dimiliki oleh orang lain. Hal inilah dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum (Lubis and Aprilia n.d.).

Berikut merupakan contoh dari perbuatan melawan hukum, yakni pada perkara Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 58/Pdt.G/PN.Kdi Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 73/PDT/2020/PT KDI Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/Pdt/2022 antara John Putra (Penggugat) melawan Daniel Lumele (Tergugat), serta Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari (Turut Tergugat). Penguasaan tanah tanpa adanya alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum, dan putusan tersebut merupakan contoh konkritnya. Perbuatan melawan hukum yang dipermasalahkan adalah ketika Daniel Lumele (Tergugat) mengklaim bahwa tanah seluas 1377 m² yang berlokasi di Jalan By Pass dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00851/Wundudopi/2012 tertanggal 28 Mei 2013 (seterusnya akan disebut dengan tanah objek sengketa) yang terdaftar atas nama John Putra (Penggugat), adalah miliknya. Daniel Lumele (Tergugat) mengklaim tanah objek sengketa tersebut dan memerintahkan seseorang untuk menempati dan menjaganya.

John Putra (Penggugat), sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik atas tanah yang menjadi objek sengketa, mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Kendari terhadap perbuatan Daniel Lumele (Tergugat) yang menguasai tanah yang menjadi objek sengketa. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 58/Pdt.G/2020/PN.Kdi, majelis hakim menyatakan bahwa Daniel Lumele (Tergugat) dalam melakukan perbuatan menguasai tanah tanpa adanya alas hak yang sah telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan John Putra (Penggugat) secara hukum sah memiliki tanah yang menjadi objek sengketa. Karena tidak puas dengan putusan tersebut, Daniel Lumele (Tergugat) mengajukan banding di Pengadilan Tinggi Kendari.

Pada Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 73/PDT/2020/PT.Kdi, majelis hakim berpendapat bahwa karena Sertifikat Hak Milik tanah yang menjadi objek sengketa atas nama John Putra (Penggugat) oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari telah dinyatakan batal, dan oleh pejabat yang diberi wewenang oleh perundang-undangan juga telah melaksanakannya (dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari juga telah menyatakan Sertifikat Hak Milik tanah yang menjadi objek sengketa dibatalkan), maka John Putra (Penggugat) tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan. Oleh karenanya majelis hakim Pengadilan Tinggi Kendari memutuskan menolak gugatan John Putra (Penggugat) seluruhnya. John Putra (Penggugat) kemudian mengajukan kasasi di Mahkamah Agung karena tidak puas dengan putusan tersebut.

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 majelis hakim berpendapat bahwa dibatalkannya Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa tidak menyebabkan John Putra (Penggugat) kehilangan

hak untuk mengajukan gugatan. Dengan demikian, majelis hakim memutuskan bahwa Daniel Lumele (Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan tanah yang menjadi objek sengketa adalah sah milik John Putra (Penggugat).

Persoalan perbuatan melawan hukum terkait penguasaan tanah tanpa adanya alas hak yang dilakukan oleh Daniel Lumele (Tergugat) merupakan hal yang menarik untuk diteliti. Dimana menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA Jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan tanda bukti hak atas tanah dan berfungsi sebagai bukti yang kuat. Melindungi pemegang hak atas tanah merupakan tujuan dari adanya sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Namun pada perkara tersebut diatas, majelis hakim tingkat banding menyatakan John Putra (Penggugat) tidak mempunyai alas hak untuk mengajukan gugatan. Hal itu disebabkan karena sertifikat hak milik tanah yang menjadi objek sengketa atas nama John Putra (Penggugat) dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari. Hal ini berbanding terbalik dengan majelis hakim tingkat kasasi yang menyatakan dibatalkannya sertifikat hak atas tanah, tidak menyebabkan John Putra (Penggugat) kehilangan hak untuk mengajukan gugatan. Selain itu, ada atau tidaknya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Daniel Lumele (Tergugat), serta dikategorikannya John Putra (Penggugat) sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum menyebabkan adanya kekaburan norma dalam pertimbangan hakim. Adapun rumusan masalah yang diangkat adalah sebagai berikut :

- 1) Apa dasar pertimbangan hakim terkait perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah tanpa adanya alas hak pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 di Kendari?
- 2) Apa akibat hukum terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 tentang perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah tanpa adanya alas hak di Kendari?

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik melakukan penelitian skripsi dengan judul **“ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4221K/PDT/2022 TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGUSAAN TANAH TANPA ALAS HAK DI KENDARI”**

METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Apabila dikaitkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 terdapat isu hukum yaitu kekaburan norma. Hal itu dikarenakan dalam putusan tersebut terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Daniel Lumele (Tergugat) terhadap John Putra (Penggugat). Dimana, menurut Pasal 1365 KUHPdata, perbuatan yang dilakukan oleh Daniel Lumele (Tergugat) memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Selain itu, majelis hakim tingkat banding menyatakan bahwa John Putra (Penggugat) tidak memiliki alas hak untuk mengajukan gugatan. Hal ini dikarenakan sertifikat hak milik tanah yang menjadi objek sengketa telah dibatalkan.

Selain itu, menurut majelis hakim tingkat banding dibatalkannya sertifikat hak milik tanah objek sengketa menyebabkan John Putra (Penggugat) tidak memiliki alas hak untuk mengajukan gugatan. Namun hal ini berbanding terbalik dengan majelis hakim tingkat kasasi. Menurut majelis hakim tingkat kasasi dibatalkannya sertifikat hak atas tanah objek sengketa tidak menyebabkan John Putra (Penggugat) kehilangan hak untuk mengajukan gugatan. Jadi, tidak dimasukkannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan berhak atau tidaknya John Putra (Penggugat) mengajukan gugatan menjadikan pertimbangan hakim kabur.

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, serta pendekatan kasus yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum penguasaan tanah tanpa alas hak, sehingga dapat membangun argumentasi dalam menjawab permasalahan yang diteliti. Kemudian, bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sedangkan, pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik studi kepustakaan, dan akan dianalisis dengan menggunakan teknik yang bersifat preskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Dasar Pertimbangan Hakim Terkait Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Tanah Tanpa Alas Hak Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022

Analisis pada poin pertama adalah terkait pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa batalnya sertifikat hak milik oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak menyebabkan seseorang kehilangan hak untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan. Atas pertimbangan hakim tersebut, peneliti akan jabarkan terlebih dahulu terkait kedudukan sertifikat hak milik sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

Di dalam tujuan dari UUPA dijelaskan bahwa pada pokoknya UUPA memiliki tujuan “meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya”. Oleh sebab itu, didalam Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Adapun pendaftaran yang dimaksud menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi : “pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dalam pasal tersebut tidak dijelaskan dengan pasti apa yang menjadi tanda bukti hak atas tanah. Barulah kemudian pada PP 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa “sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Sertifikat hak atas tanah adalah dokumen resmi yang berisi data fisik dan data yuridis yang berfungsi sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bahwa seseorang atau badan hukum memiliki atau memegang hak atas tanah tertentu. Oleh karena itu, untuk mencapai tujuan dari UUPA terkait pemberian kepastian hukum mengenai hak atas tanah, diterbitkanlah sertifikat hak atas tanah.

Didalam Pasal 5 PP 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Oleh sebab itu, sertifikat hak atas tanah, yang merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, lembaga non-departemen pemerintah yang menangani masalah pertanahan. Badan Pertanahan Nasional merupakan pejabat tata usaha negara yang menjalankan urusan pemerintahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Oleh karena itu, sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional merupakan suatu keputusan tata usaha negara. Hal ini dikarenakan sertifikat hak atas tanah adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara (dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional) dan didasarkan pada peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Oleh karena sertifikat hak atas tanah merupakan keputusan tata usaha negara, maka siapapun yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pengadilan Tata Usaha Negara adalah lembaga dalam lingkup kekuasaan kehakiman yang memiliki wewenang untuk memeriksa, mengadili, memutuskan, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Oleh sebab itu, hanya keputusan tata usaha negaralah yang dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Keputusan tersebut ialah penetapan tertulis yang dibuat oleh badan atau pejabat tata usaha negara, yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final, serta memiliki konsekuensi hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Jadi, terkait gugatan antara John Putra dan Daniel Lumele, Daniel Lumele mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari karena merasa dirugikan oleh penerbitan Sertifikat Hak Milik tanah yang menjad objek sengketa. Gugatan Daniel Lumele meminta agar Sertifikat Hak Milik tanah yang menjadi objek sengketa atas nama John Putra dinyatakan batal atau tidak sah. Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari mengabulkan gugatan Daniel Lumele, dan Sertifikat Hak Milik tanah yang menjadi objek sengketa atas nama John Putra dinyatakan dicabut dan dibatalkan.

Kemudian, John Putra selaku pemegang Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa yang telah dinyatakan dicabut dan dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, tidak serta merta kehilangan hak atas tanahnya. Sebab John Putra dapat mengajukan gugatan sengketa kepemilikan hak atas tanah, bukan keabsahan penerbitan sertifikat. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 93K/K/TUN/1996 Jo. 22K/K/TUN/1998 Jo. 16K/TUN/2000 menyatakan bahwa “Gugatan mengenai

sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya. Tujuannya adalah untuk memastikan ada tidaknya kekeliruan mengenai bentuk fisik tanah objek sengketa kepemilikannya”.

Pada pertimbangan hakim di poin pertama tersebut diatas perihal batalnya sertifikat hak milik oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak menyebabkan seseorang kehilangan hak untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan, telah dilakukan analisis dan didapati bahwa meskipun sertifikat hak atas tanah dibatalkan, pemilik yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut masih memiliki hak untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan ke pengadilan negeri. Sebab, gugatan tersebut diajukan bertujuan untuk membuktikan kepemilikan yang sah berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki, terlepas status sertifikat hak atas tanah yang telah dibatalkan.

Pada poin kedua pertimbangan hakim adalah berkaitan dengan John Putra (Penggugat) memperoleh tanah objek sengketa melalui jual beli yang sah dari pemilik sebelumnya yaitu H. Yukkas di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah A. Widya Agung Raya, S.H., M.Kn. pada tanggal 13 Desember 2013 berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 925/2013, yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Kendari. Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut, peneliti akan terlebih dahulu menjelaskan bagaimana perbuatan hukum jual beli dapat dikategorikan sah atau telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut hukum perdata, jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian atau perikatan yang termuat dalam “Buku III KUHPerdata” tentang perikatan. Dalam Pasal 1457 KUHPerdata dijelaskan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Adapun perjanjian dikatakan sah ketika telah memenuhi syarat sah dari perjanjian sesuai dengan “Pasal 1320 KUHPerdata, yakni “adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal”.

Perjanjian jual beli antara John Putra sebagai pembeli dan H. Yukkas sebagai penjual mencakup syarat bahwa pembeli harus membayar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada penjual, dan penjual harus menyerahkan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa kepada pembeli. Kedua belah pihak pun menyetujuinya dan jual beli ini juga dilakukan dihadapan pejabat berwenang (dalam hal ini PPAT A. Widya Arung Raya, S.H., M.Kn.) dan tertuang dalam Akta PPAT Nomor 925/2013. Hal tersebut telah menjelaskan bahwa telah tercapai kesepakatan diantara kedua belah pihak. Syarat sahnya perjanjian pada unsur kedua ialah kecakapan para pihak dalam mengadakan suatu perikatan/perjanjian. John Putra dan H. Yukkas telah memenuhi unsur kedua syarat sah perjanjian karena sudah dewasa, tidak berada di bawah pengampunan, dan tidak dilarang undang-undang.

Syarat sah perjanjian selanjutnya ialah suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Syarat ini merupakan syarat yang bersifat objektif, yang berarti objek perjanjian harus

jelas dan dibenarkan oleh hukum, serta tidak boleh digunakan pada hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00851/Wundudopi atas nama H. Yukkas merupakan objek dalam perjanjian jual beli antara John Putra dengan H. Yukkas. Objek tersebut dikategorikan sebagai benda tidak bergerak, yang mana hal ini diakui dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perjanjian jual beli antara John Putra dengan H. Yukkas dibuat karena kedua belah pihak ingin mendapatkan keuntungan. Penjual ingin mendapatkan uang dan pembeli ingin mendapatkan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Dengan demikian perjanjian jual beli antara John Putra dengan H. Yukkas telah memenuhi syarat sah perjanjian, dan mengikat bagi kedua belah pihak. Selain itu jual beli dilakukan dihadapan PPAT melalui Akta PPAT Nomor 925/2013, yang mana hal ini telah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Selanjutnya, selain memperhatikan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, peralihan hak atas tanah melalui jual beli juga harus memperhatikan syarat materiil dan syarat formil. Adapun syarat materiil terdiri dari :

- o Pembeli memiliki hak untuk membeli tanah tersebut, artinya, pembeli yang merupakan penerima hak harus memenuhi syarat-syarat untuk menjadi pemilik tanah yang akan dibeli. Dalam jual beli antara John Putra dengan H. Yukkas, objek jual beli nya adalah tanah hak milik. Dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa Warga negara Indonesia merupakan pihak yang dapat memiliki hak milik atas tanah, dan John Putra merupakan warga negara Indonesia yang bertempat tinggal di Jalan MT Haryono Nomor 202, Kelurahan Wua-Wua, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, sehingga John Putra berhak membeli pemilik tanah hak milik dari H. Yukkas.
- o Penjual memiliki hak untuk menjual kembali tanah yang bersangkutan, artinya, pemegang hak atas tanah yang sah adalah yang memiliki hak untuk menjual suatu bidang tanah yang dimilikinya, dan H. Yukkas selaku pemegang hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dengan dibuktikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00851/Wundudopi/2013.
- o Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Ketika jual beli antara John Putra dengan H. Yukkas terjadi (Desember 2013) tanah objek sengketa tidak dalam sengketa. Sengketa baru terjadi ketika Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa atas nama H. Yukkas yang telah beralih atas nama John Putra dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara pada tahun 2015.

Kemudian syarat formil, ialah didaftarkannya peralihan hak atas tanah dengan dibuktikan akta yang dibuat oleh

dan dihadapan PPAT. Dalam Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jual beli antara John Putra dengan H. Yukkas telah dilakukan di hadapan PPAT A. Widya Arung Raya, S.H., M.Kn. berdasarkan Akta PPAT Nomor 925/2013.

Dengan dipenuhinya syarat sah perjanjian dan syarat materiil serta formil, juga telah memenuhi asas terang, tunai, dan nyata (*riil*). Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang, tunai, dan nyata (*riil*). Hal ini berarti bersifat terang, penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini menurut Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta tunai diartikan sebagai bentuk pembayarannya dilakukan pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak, dan juga adanya bukti nyata dari perbuatan hukum jual beli tanah yaitu Akta PPAT.

Asas terang, tunai, dan nyata (*riil*) adalah asas hukum di dalam jual beli tanah yang tidak dapat diabaikan. Sebab, menurut Satijpto Rahardjo, asas hukum merupakan jantung dari peraturan hukum. Di samping itu, asas hukum layak disebut sebagai alasan lahirnya peraturan hukum, atau *ratio legis* dari peraturan hukum. Oleh sebab itu, asas terang, tunai, dan nyata (*riil*) menjadi jantungnya dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah.

Dalam pertimbangan hakim selanjutnya, dijelaskan bahwa tindakan Daniel Lumele yang menghalangi John Putra untuk menguasai tanah yang menjadi objek sengketa dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Menurut hukum perdata, perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdara merupakan perbuatan melawan hukum. Berikut adalah unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dipenuhi oleh Daniel Lumele :

- Harus adanya perbuatan

Perbuatan yang dimaksud dalam konteks ini mencakup tindakan baik yang bersifat aktif maupun pasif, yang merujuk pada setiap perilaku dalam melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Pengakuan hak atas tanah harus berdasarkan bukti kepemilikan yang sah dan kuat. Masyarakat tidak dapat serta merta menyatakan hak kepemilikan atas tanah jika tidak ada dokumen yang menunjukkan hak tersebut. Dalam perkara antara John Putra dengan Daniel Lumele, perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan yang bersifat aktif. Dimana perbuatan yang dilakukan oleh Daniel Lumele berupa menguasai tanah tanpa alas hak yang sah, dengan memerintahkan seseorang untuk menguasai dan menjaga tanah objek sengketa. Perbuatan yang dilakukan oleh Daniel Lumele yang menyatakan bahwa dirinya sebagai pemilik sah tanah yang menjadi objek sengketa, tidak dapat dibenarkan. Sebab, bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Daniel Lumele diragukan kebenarannya oleh majelis hakim"Putusan Pengadilan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN.Kdi. Sehingga, Daniel Lumele dalam melakukan penguasaan tanah yang menjadi objek

sengketa secara tanpa adanya alas hak yang sah. Oleh sebab itu, John Putra merasa sangat dirugikan karena tidak dapat menguasai tanah hak miliknya.

- Perbuatan tersebut melawan hukum

Ketika sebuah perbuatan merugikan hak-hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum sendiri yang telah diatur dalam undang-undang, maka perbuatan tersebut dianggap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan yang dilakukan Daniel Lumele berupa menguasai tanah objek sengketa melanggar hak subjektif John Putra sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa. John Putra sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik tanah yang menjadi objek sengketa memperoleh hak atas tanah berupa menggunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi objek sengketa. Sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Daniel Lumele berupa menguasai tanah yang menjadi objek sengketa yang mana merupakan milik John Putra bisa dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain.

- Adanya kesalahan

Perbuatan yang dilakukan Daniel Lumele berupa menguasai tanah objek sengketa mengandung unsur kesengajaan. Dimana unsur kesengajaan merupakan syarat ada tidaknya kesalahan. Kesengajaan terjadi ketika seseorang melakukan suatu tindakan dengan kesadaran penuh bahwa tindakannya akan menyebabkan kerugian bagi orang lain.

Daniel Lumele dengan sengaja menguasai tanah objek sengketa, yang mana sebelumnya Daniel Lumele mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tanpa melibatkan John Putra selaku pemegang Sertifikat Hak Milik yang digugat oleh Daniel Lumele. Atas gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari menyatakan Sertifikat Hak Milik atas nama John Putra dinyatakan dicabut dan dibatalkan, sehingga Daniel Lumele dapat menguasai tanah objek sengketa. Hal itu didasarkan klaim Daniel Lumele yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa sebelumnya adalah milik Lakasse Badda yang telah dibeli oleh Daniel Lumele.

Menurut Daniel Lumele tanah objek sengketa termasuk milik Lakasse Badda atas dasar lampiran Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 10/Pdt.G/1995/PN.Kdi Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 54/PDT/1995/PT.SULTRA Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1390K/PDT/1996. Namun setelah diteliti oleh majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 58/Pdt.G/2020/PN.Kdi, lampiran yang menyatakan tanah objek sengketa termasuk milik Lakasse Badda diragukan keasliannya karena tidak didapati cap stempel dan tanda tangan dari Panitera Pengadilan Negeri Kendari.

- Adanya kerugian

Atas perbuatan yang dilakukan Daniel Lumele, John Putra mengalami kerugian karena tidak dapat menguasai maupun membangun di atas tanah objek sengketa.

- Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian

Perbuatan yang dilakukan oleh Daniel Lumele berupa menguasai tanah objek sengketa memberikan akibat kepada John Putra yang tidak dapat menguasai tanah objek sengketa dan tidak dapat membangun di atas tanah objek sengketa. Sehingga jelas adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan Daniel Lumele dengan kerugian yang dialami John Putra.

2. Akibat Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 Tentang Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Tanah Tanpa Alas Hak

Analisis berfokus pada akibat hukum yang timbul dengan adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022. Sebelumnya, akan dilakukan analisis terhadap putusan mengenai hak mengajukan gugatan, perbuatan jual beli, dan perbuatan melawan hukum terhadap tanah yang menjadi objek sengketa.

Pertama, dalam kaitannya dengan John Putra tetap memiliki hak mengajukan gugatan sengketa kepemilikan meski Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa dibatalkan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari. Adapun pada Putusan Mahkamah Agung menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah sah milik John Putra, sebab dibatalkannya Sertifikat Hak Milik tanah yang menjadi objek sengketa tidak menyebabkan John Putra kehilangan hak untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan. Selanjutnya, akan diuraikan akibat hukum yang timbul dari Putusan Mahkamah Agung tersebut.

Pada putusan Mahkamah Agung perihal tanah objek sengketa adalah sah milik John Putra, berkaitan dengan hasil pembuktian dari masing-masing pihak. Dalam sengketa kepemilikan, memiliki tujuan untuk membuktikan kepemilikan yang sah berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki oleh masing-masing pihak, terlepas status sertifikat hak atas tanah yang telah dibatalkan. Pada perkara antara John Putra dengan Daniel Lumele, John Putra membuktikan bukti kepemilikannya atas tanah objek sengketa, sedangkan Daniel Lumele juga membuktikan bukti kepemilikannya atas tanah objek sengketa. Namun terdapat hal yang perlu diperhatikan dari masing-masing bukti kepemilikan John Putra dan Daniel Lumele. John Putra membuktikan bahwa cara memperoleh tanah objek sengketa dilakukan dengan jual beli dengan H. Yukkas. Perbuatan jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat berwenang yakni PPAT melalui Akta PPAT Nomor 925/2013 yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Kendari. Sehingga John Putra memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 00851/Wundudopi/2013 atas namanya.

Berbeda dengan Daniel Lumele, dalam memperoleh tanah objek sengketa. Menurutnya, tanah objek sengketa sebelumnya milik Lakasse Badda berdasarkan Lampiran (berupa Gambar Sketsa) Putusan Pengadilan Negeri Nomor 10/Pdt.G/1995/PN.Kdi Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 54/PDT/1995/PT.SULTRA Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1390K/PDT/1996 serta Berita Acara

Penyerahan Nomor 10/Ba.Pdt/G/Eks/1995/Pn.Kdi. Pada Gambar Sketsa Putusan tersebut, tanah objek sengketa termasuk milik Lakkase Badda selaku pemenang pada perkara tersebut. Kemudian pada tahun 2007 tanah objek sengketa dibeli oleh Daniel Lumele melalui Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah. Namun setelah dicermati majelis hakim Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 58/Pdt.G/2020/PN.Kdi lampiran putusan yang menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Lakasse Badda yang kemudian dibeli oleh Daniel Lumele diragukan keasliannya, karena tidak ada cap stempel dan tanda tangan Panitera Pengadilan Negeri Kendari. Atas dasar pertimbangan tersebutlah, didapati bahwa John Putra dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah objek sengketa melalui Sertifikat Hak Milik Nomor 00851/Wundudopi/2013. Meski sertifikat tersebut dibatalkan Pengadilan Tata Usaha Negara, namun John Putra tidak kehilangan hak untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan.

Akibat hukum yang timbul dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 dibagi menjadi 2 (dua), yakni akibat hukum secara langsung bagi para pihak dan akibat hukum secara tidak langsung bagi pihak terkait. Adapun akibat hukum secara langsung bagi para pihak ialah akibat hukum yang timbul bagi John Putra dan Daniel Lumele. Bagi John Putra, Akibat hukum yang timbul dari putusan Mahkamah Agung terkait dibatalkannya sertifikat hak milik tidak menyebabkan John Putra kehilangan hak untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan yaitu gugatan John Putra diterima dan sekaligus membawa akibat hukum John Putra harus membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya. Yang mana selama persidangan, John Putra telah membuktikan bahwa dalam mendapatkan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa, John Putra telah memenuhi syarat sah perjanjian jual beli dan juga merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi oleh hukum.

Selanjutnya, bagi Daniel Lumele akibat hukum putusan Mahkamah Agung Nomor 4221/PDT/2022 terkait penguasaan tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Daniel Lumele sebagai perbuatan melawan hukum. Hal tersebut membawa akibat hukum untuk Daniel Lumele, di mana Daniel Lumele harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian tersebut. Penggantian kerugian akibat perbuatan melawan hukum merupakan tanggung jawab pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum. Terdapat 2 cara pemberian ganti rugi, yaitu dengan mengembalikan dalam keadaan semula dan memberikan ganti rugi yang disesuaikan dengan kondisi pelaku. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022, hakim hanya mengabulkan ganti rugi pengembalian dalam keadaan semula, yakni mengembalikan tanah objek sengketa kepada John Putra selaku pemilik sahnyanya. Gugatan ganti rugi yang tidak

dikabulkan majelis hakim adalah gugatan ganti rugi materiil dan immateriil dan juga pembayaran uang paksa. Adapun pada kerugian materiil terkait apabila tanah disewakan dengan biaya sewa normal dan rata-rata pasaran daerah yang dimintakan oleh John Putra tidak dapat dikabulkan karena pada persidangan tidak dibuktikan oleh John Putra terkait harga sewa dan keterkaitannya dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Daniel Lumele. Kemudian, pada kerugian immateriil perbuatan Daniel Lumele yang menimbulkan keresahan dan kecemasan bagi John Putra sekeluarga adalah pantas meminta 2 (dua) kali kerugian materiil yang timbul, tidak dapat dikabulkan karena pada persidangan tidak dibuktikan oleh John Putra.

Kemudian, selain akibat hukum secara langsung bagi para pihak, Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 juga menimbulkan akibat hukum secara tidak langsung bagi Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari/Kantor Pertanahan Kendari. Adapun akibat hukum yang timbul adalah Kantor Pertanahan Kendari harus menarik kembali Surat Pernyataan Kepala Kantor Pertanahan Kendari yang menyatakan Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa atas nama John Putra dinyatakan dicabut dan dibatalkan. Yang kemudian memberikan kembali hak atas tanah objek sengketa kepada John Putra dengan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa atas nama John Putra setelah John Putra mendaftarkan kembali hak atas tanah objek sengketa dengan melampirkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022.

Terhadap analisis yang telah dilakukan terkait akibat hukum yang timbul dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 maka dikategorikan menjadi 2 (dua), yaitu akibat hukum secara langsung bagi John Putra dan Daniel Lumele dan akibat hukum secara tidak langsung bagi Kantor Pertanahan Kendari. Akibat hukum bagi John Putra adalah John Putra menjadi pemilik sah atas tanah objek sengketa, dan dapat mendaftarkan kembali hak atas tanah objek sengketa miliknya di Kantor Pertanahan Kendari yang sebelumnya telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, tentunya dengan melampirkan salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022. Kemudian akibat hukum bagi Daniel Lumele adalah memberikan ganti rugi kepada John Putra. Adapun ganti rugi yang harus dilakukan Daniel Lumele berupa pengembalian dalam keadaan semula, yakni mengembalikan tanah objek sengketa kepada John Putra selaku pemilik sahnyanya.

Kemudian, akibat hukum bagi Kantor Pertanahan Kendari adalah memberikan kembali hak atas tanah objek sengketa kepada John Putra dengan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa atas nama John Putra setelah John Putra mendaftarkan kembali hak atas tanah objek sengketa dengan melampirkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022.

PENUTUP

Simpulan

1. Pertimbangan hakim mengenai dibatalkannya Sertifikat Hak Milik oleh Pengadilan Tata Usaha Negara tidak menyebabkan seseorang kehilangan hak untuk mengajukan gugatan sengketa kepemilikan. Hal ini dikarenakan sengketa kepemilikan atau pembuktian hak milik atas tanah adalah wewenang peradilan umum (dalam hal ini Pengadilan Negeri Kendari). John Putra mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, bukan gugatan mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah. Gugatan tersebut biasanya diajukan untuk membuktikan kepemilikan yang sah bukti-bukti yang dimiliki, seperti bukti-bukti transaksi jual beli atau bukti-bukti kepemilikan sebelumnya. Selanjutnya, Pertimbangan hakim yang menyatakan jual beli John Putra dengan H. Yukkas sah secara hukum dan John Putra adalah pembeli yang beritikad baik yang mendapat perlindungan hukum. Pertimbangan tersebut telah tepat, dikarenakan jual beli antara John Putra dengan H. Yukkas juga telah memenuhi unsur-unsur syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata dan juga syarat formil dan materiil jual beli. Kemudian, Pertimbangan hakim yang menyatakan perbuatan Daniel Lumele yang menghalang-halangi John Putra menguasai tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum. Pada pertimbangan tersebut hakim kurang menjelaskan terkait unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang telah dipenuhi oleh Daniel Lumele.
2. Akibat hukum yang timbul terkait sengketa kepemilikan atau pembuktian hak milik atas tanah antara John Putra dengan Daniel Lumele, telah didapati bahwa perolehan hak atas tanah objek sengketa yang dilakukan John Putra telah sah secara hukum dan bukti kepemilikan Daniel Lumele diragukan kebenarannya, sehingga tanah objek sengketa adalah sah milik John Putra, dan Daniel Lumele telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, serta harus memberikan ganti rugi kepada John Putra berupa pengembalian tanah objek sengketa kepada John Putra selaku pemilik sahnyanya. Selain akibat hukum bagi John Putra dan Daniel Lumele, Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 juga membawa akibat hukum bagi Kantor Pertanahan Kendari yakni memberikan kembali hak atas tanah objek sengketa kepada John Putra dengan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa atas nama John Putra setelah John Putra mendaftarkan kembali hak atas tanah objek sengketa dengan melampirkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022

Saran

1. Untuk majelis hakim dalam memberikan pertimbangan hukum harus lebih jelas dan rinci lagi terkait perbuatan melawan hukum dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah, sebab putusan yang dikeluarkan hakim berdampak pada siapa yang berhak atas suatu hak atas tanah. Adapun dalam memberikan pertimbangan, guna

memberikan pertimbangan yang lebih jelas dan rinci lagi hakim sepatutnya mempertimbangkan baik itu peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, hukum kebiasaan/*living law*, dan pendapat ahli yang berkaitan dengan kasus yang ditangani, dalam hal ini perbuatan melawan hukum dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah. Sehingga pertimbangan hakim lebih mudah dipahami dan dapat memberikan keadilan bagi pihak yang berhak atas suatu hak atas tanah.

2. Untuk para pemegang hak atas tanah agar mendapat perlindungan hukum atas hak atas tanah yang dimilikinya harus memperhatikan bagaimana seseorang bisa mendapatkan perlindungan hukum dalam memiliki suatu hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan. Sehingga jika dikemudian hari terjadi suatu sengketa, pemegang hak atas tanah tidak kehilangan hak atas tanahnya.
3. Untuk Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah harus lebih cermat lagi dalam menilai bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki oleh para pihak yang akan menjadi pemegang hak atas tanah. Sehingga kasus perbuatan melawan hukum dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah tidak terulang kembali.

DAFTAR PUSTAKA

- Endriana, Muhammad Satria, and Widhi Handoko. 2022. "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang." *Notarius* 15(1):205.
- Hadi, Supriyanto, Daniel Tanati, James Yoseph Palenewen, Marthinus Solossa, and Onesimus Sahuleka. 2023. "Penyuluhan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura." *Jurnal Pengabdian Cendikia* 2(8):15.
- Jati, Zahra Apritania. 2021. "PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIMILIKI ANAK OLEH ORANG YANG BERTINDAK SEBAGAI WALI." *Jurnal Ilmu Hukum Alethea* 4(2):117.
- Jayadi, Hendri, I. Dewa Ayu Widayani, and Putu George Matthew Simbolon. 2023. "Analisis Mekanisme Pengajuan Hak Milik Atas Tanah Yang Sejak Semula Dikuasai Oleh Negara Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia." Pp. 153–54 in *Prosiding Seminar Nasional LPPM UKI*. Jakarta Timur: Universitas Kristen Indonesia.

- Lubis, M. Faisal Rahendra, and Dikka Aprilya. n.d. "Perbuatan Melawan Hukum Menguasai Tanah Hak Milik Orang Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3302 K/Pdt/2018)." *Jurnal Hukum Kaidah* 20(2):161.
- Murni, Christiana Sri. 2020. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan." *Jurnal Lex Librum* 6(2):130.
- Nanggala, Nolang. 2022. "Penyelesaian Kasus Sengketa Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Diduduki Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Unr)." Universitas Islam Sultan Agung.
- Putri, Febriyani Anisa. 2021. "ANALISIS FIQH SIYASAH TERHADAP PUTUSAN HAKIM DALAM MEMUTUS PERKARA SENGKETA HAK ATAS TANAH (Studi Pada Putusan No. 10/PDT.G/2020/PN.Mgl Di Pengadilan Negeri Menggala)." Universitas Islam Negeri Raden Intan Malang.
- Safitri, Nurmaya, and Yogabakti Adipradana Setiawan. 2019. "Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Banua Law Review* 1(1):41.
- Salim, Sumitro. 2021. "Penerapan Sifat Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Penerapan Sifat Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Belum Lunas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 6/PDT.G/2)." *Indonesian Notary* 3(30):662.
- Sari, Agnes Aprilia. 2016. "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur." Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Sumiati, Helena, Ardiansah, and Bagio Kadaryanto. 2021. "Kepastian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *Jurnal Yustisia Merdeka* 7(2):136.
- Tay, Hendrikus Krisanto Mario Djawa, Agustinus Hedewata, and Yossie M. Y. Jacob. 2024. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dan Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekco." *Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Politik* 2(1):40.