

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG AKTA JUAL BELI
YANG TANAHNYA DIJADIKAN MILIK ORANG LAIN MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (ANALISIS
PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2023/PN.JTH)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum



Oleh:

Nama : Muhammad Khaliq Akbar
NPM : 2101110108
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADYAH ACEH
BANDA ACEH
2026**

Telah Disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh



Judul Skripsi

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG AKTA JUAL BELI
YANG TANAHNYA DIJADIKAN MILIK ORANG LAIN MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (ANALISIS
PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2023/PN.JTH)**

Banda Aceh, 03 Februari 2026

Pembimbing



Trio Yusandy, S.H., M.Kn

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG AKTA JUAL BELI
YANG TANAHNYA DIJADIKAN MILIK ORANG LAIN MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (ANALISIS
PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2023/PN.JTH)**

Oleh

Nama : Muhammad Khaliq Akbar
No. Mahasiswa : 2101110108
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji
Pada Tanggal 11 Februari 2026
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
3. Pembimbing/Penguji I : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
4. Penguji II : Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn
5. Penguji III : Syukriah, S.H., M.H.

(.....)
(.....)
(.....)
(.....)
(.....)

Banda Aceh, 12 Maret 2026
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum



Mainita
Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

ABSTRAK

**MUHAMMAD
KHALIQ
AKBAR
2026**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMEGANG AKTA JUAL BELI YANG TANAHNYA
DIJADIKAN MILIK ORANG LAIN MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR
15/PDT.G/2023/PN.JTH)**

Fakultas Hukum, Universitas, Muhammadiyah Aceh
(iv, 68) pp, bibl, app

TRIO YUSANDY, S.H., M.Kn

Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Namun kenyataannya terjadi perbuatan melawan hukum pada pemegang AJB yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan perlindungan hukum bagi pemegang akta jual beli yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap, faktor penyebab akta jual beli yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap belum terlindungi dan pertimbangan hukum dalam memenuhi putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Jth bahwa penggugat melakukan perbuatan melawan hukum.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis adalah pendekatan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku atau literatur-literatur hukum, empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata yang berkembang pada lingkungan masyarakat, apakah sudah berjalan sesuai dengan aturan.

Hasil penelitian memperoleh bahwa perlindungan hukum yang diberikan adalah dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dimiliki oleh Penggugat memberikan perlindungan hukum hal ini dikarenakan Akta Jual Beli merupakan alat pembuktian yang sah dan juga sempurna. Faktor penyebab akta jual beli yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap belum terlindungi dikarenakan kesalahan administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, selain itu keserakahan akan harta benda juga mengakibatkan hal ini terjadi karena tanah sendiri memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Majelis Hakim menilai bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan sah milik Penggugat maka terhadap Para Tergugat yang menguasai tanah tersebut haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.

Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN), disarankan agar meningkatkan ketelitian dan kehati-hatian dalam proses pendaftaran tanah, khususnya dalam penelitian data yuridis dan data fisik sebelum menerbitkan sertifikat.

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT karena dengan limpahan rahmat dan hidayahnya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Tidak lupa shalawat dan salam dilimpahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang merupakan tauladan dalam kehidupan manusia menuju jalan yang diridhai oleh Allah SWT.

Karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Akta Jual Beli Yang Tanahnya Dijadikan Milik Orang Lain Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Analisis Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/Pn.Jth)” diajukan dalam rangka untuk memenuhi salah satu persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) di Fakultas Hukum Universitas Muhamamdiyah Aceh.

Selesaiannya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyelesaian skripsi ini. Secara khusus ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya disampaikan kepada:

1. Bapak Trio Yusandy, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dalam memberikan bimbingan sehingga penulisan dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini.
2. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H. Kes selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

3. Bapak Dr. Irfan Iryadi, S.H., M. Kn selaku dosen wali yang telah membantu dalam proses pembelajaran.
4. Dosen-dosen dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan ilmu dan nasihat sehingga proses pekerjaan skripsi dapat terlaksana dengan baik.
5. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2021 program studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah banyak membantu selama proses perkuliahan.
6. Serta ucapan terima kasih kepada semua pihak yang tak mungkin disebutkan satu persatu yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.

Ucapan terima kasih yang sangat spesial kepada Ibu dan ayah tercinta yaitu Siti Zahara dan Ir. Saiful Zuhri yang telah mendoakan dan mendidik dengan penuh kasih sayang, serta memberikan motivasi dan semangat sehingga penulisan skripsi ini diselesaikan dengan baik meskipun terdapat kekurangan di dalam skripsi ini.

Penulisan skripsi ini telah diupayakan semaksimal mungkin, namun masih ditemukan kekurangan karena keterbatasan ilmu pengetahuan. Oleh karena itu, diharapkan kritik dan saran yang membangun guna kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya kepada Allah Swt, dimohonkan taufiq dan hidayah semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan ilmu pengetahuan, khususnya dalam hukum Perdata.

Banda Aceh, 24 Januari 2026

Penulis

Muhammad Khaliq Akbar

Npm: 2101110108

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian	8
C. Metode Penelitian	9
D. Sistematika Penelitian.....	13
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN SENGKETA TANAH	
A. Pendaftaran Tanah	14
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah	18
C. Penerbitan Sertipikat	24
D. Ganti Rugi.....	28
E. Perbuatan Melawan Hukum.....	34
F. Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah.....	40
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG AKTA JUAL BELI YANG TANAHNYA DIJADIKAN MILIK ORANG LAIN MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP	
A. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Akta Jual Beli yang Tanahnya Dijadikan Milik Orang Lain Melalui Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap.....	43
B. Faktor Penyebab Akta Jual Beli Yang Tanahnya Dijadikan Milik Orang Lain Melalui Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap Belum Terlindungi.....	49
C. Dasar Pertimbangan Hukum Dalam Memenuhi Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Jth Bahwa Penggugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.....	54
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN.....	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG DAN PERMASALAHAN

Pada dasarnya setiap kepemilikan atas tanah memiliki kekuatan hukum didalamnya, baik kekuatan hukum atas kepemilikan hak atas tanah maupun perlindungan hukum mengenai pemilik sah atas sengketa tanah yang dimiliki. Dalam ketentuan Pasal (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sebuah pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan terhadap kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.¹

Guna terciptanya kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia, diperlukan pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah penting bagi para pemegang hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tentang Pokok Agraria menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah. Selanjutnya, Pasal 19 ayat (2) UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya.

¹ Maya Anas Taqiyyah dan Atik Winanti, Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, *Jurnal Justisia*, Volume 5 Nomor 1, (2020) hlm.86.

- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku yang sebagai alat pembuktian yang kuat.

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.²

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satu-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

² A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, CV.Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18-19.

Menurut A.P. Parlindungan jika dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 maka dapat memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, karena :³

1. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
2. Dengan Informasi pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya.
3. Dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan pertanahan yang terencana.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan cara melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif, tetapi bertendensi positif, artinya sertipikat tanah bukan menjadi kebenaran mutlak, yang tidak bisa diganggu gugat lagi (*indivisible title*). Maka

³ A.P.Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Mandar Maju, Bandung , 2002, hlm.112.

dapat dimaknai bahwa sepanjang belum ada pihak lain yang dapat menunjukkan pembuktian sebaliknya, maka tanah tersebut tetap dimiliki oleh si pemegang sertipikat. Dalam hal ini pemerintah tidak menjamin kebenaran data, akan tetapi disaat petugas melakukan pendaftaran tanah, maka para petugas harus datang ke lokasi, untuk melihat objek, meneliti dan aktif mencari kebenaran materiil objek tersebut.⁴

Sistem pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif, bertendensi positif ternyata masih menyisakan berbagai masalah, dapat dibuktikan masih banyaknya sengketa, konflik dan masalah pertanahan. sehingga kepastian hukum kepemilikan tanah masih dapat dipermasalahkan, bahkan sampai digugat di pengadilan. Penguasaan dan pemilikan atas tanah masih dilingkupi rasa kekhawatiran karena sertipikat tanah yang dimiliki masih sangat mungkin digugat oleh pihak lain meskipun telah mengikuti proses yang diatur oleh pemerintah.⁵

Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun

⁴ <http://stagingpoint.com/read/2018/04/05/122449/>. (diakses pada hari Sabtu, tanggal 17 Mei 2025 pukul 12.00 WIB)

⁵ Wahid, Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika Publishi, Jakarta, 2008, hlm 5

2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), menjelaskan bahwa

“PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.”

Akan tetapi terkadang terkait dengan pertanahan sering menimbulkan permasalahan terkait dengan sengketa tanah. Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁶

Salah satu sengketa tanah yang terjadi adalah sengketa yang diselesaikan di Pengadilan Negeri Jantho dengan kejadian perkara sebagai berikut ini :

Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah seluas 700 M2 (Tujuh Ratus) meter persegi, yang terletak di Dusun Tgk H. Ahmad, Desa Lampuja, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar. Tanah tersebut Penggugat peroleh melalui pembelian dari Nurjannah binti Ismail, anak kandung dari Rafasah binti Alm. Abdullah Sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 04/

⁶ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta, 1991, hlm. 22.

2016 tanggal 11 Januari 2016 dibuat dan ditandatangani oleh Camat Darussalam selaku PPATS dan juga diketahui dan ditandatangani oleh para saksi-saksi.

Bahwa setelah jual beli tanah sebagaimana dimaksud, Penggugat tidak segera mengurus pembuatan Sertifikat Hak Milik, dan hanya memberi patok sebagai tapal/tanda batas tanah dan mengizinkan warga untuk mengambil hasil dari lahan tersebut.

Pada sekitar bulan April Tahun 2019 dilaksanakan program sertifikasi tanah gratis/PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) oleh BPN Kabupaten Aceh Besar di Desa Lampuja Kec. Darussalam Kab. Aceh Besa. Akan tetapi Tanah milik Penggugat yang dimaksud tidak masuk dalam program PTSL tersebut karena Penggugat berdomisili dan bertugas di Sabang.

Pada Tanggal 8 Mei Tahun 2023, Penggugat mengetahui bahwa di atas tanah miliknya dipasang plang bahwa tanah tersebut kepunyaan orang lain yaitu Haji Nawawi Daud 2. Azmi Daud 3. Zulmahdi D 4. Boestari Nomor Sertifikat 01.03.12.10.1.00327

Bahwa kemudian Penggugat mengkonfirmasi kepada Turut Tergugat I, apakah benar diatas tanah Penggugat telah dibuatkan sertifikat hak miliknya dan pihak Turut Tergugat-I, pada mulanya membantah hal tersebut dengan penjelasan bahwa gambar tanah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli berbeda dengan gambar tanah milik Para Tergugat. Namun kemudian Turut Tergugat-I meralat penjelasannya tersebut dengan membenarkan bahwa diatas tanah milik Penggugat sudah dibuatkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat IV, kemudian Penggugat segera membuat surat sanggahan

serta surat pemblokiran berdasarkan saran dari teman Penggugat guna mencegah kemungkinan buruk berupa peralihan hak sebelum ada penyelesaian secara hukum atas persoalan tersebut. Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan ikut Tergugat merupakan perbuatan yang melawan hukum.

Pasal 1365 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.⁷

Perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat. Perbuatan melawan hukum juga dapat diartikan sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.⁸

⁷ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 7.

⁸ Rini Dameria, Achmad Busro, Dewi Hendrawati, "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka yang akan menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang akta jual beli yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap?
2. Apa faktor penyebab akta jual beli yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap belum terlindungi?
3. Apa dasar pertimbangan hukum dalam memenuhi putusan Nomor 15/pPdt.G/2023/PN.Jth bahwa penggugat melakukan perbuatan melawan hukum?

B. RUANG LINGKUP DAN TUJUAN PENELITIAN

1. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi pada kajian ilmu Hukum Perdata, tentang tidak maunya tanda tangan balik nama ketika proses telah selesai dilakukan sesuai dengan judul penelitian ini yaitu “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Akta Jual Beli Yang Tanahnya Dijadikan Milik Orang Lain Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Analisis Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Jth)”

2. Tujuan Penelitian

Dalam hal ini tujuan penelitian seperti yang penulis maksudkan adalah antara lain sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan perlindungan hukum bagi pemegang akta jual beli yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap.
2. Untuk menjelaskan faktor penyebab akta jual beli yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap belum terlindungi.
3. Untuk menjelaskan pertimbangan hukum dalam memenuhi putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Jth bahwa penggugat melakukan perbuatan melawan hukum.

E. METODE PENELITIAN

Berdasarkan metode penelitian dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis adalah pendekatan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku atau literatur-literatur hukum, empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata yang berkembang pada lingkungan masyarakat, apakah sudah berjalan sesuai dengan aturan.

1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

1. Perlindungan hukum adalah upaya yang dilakukan oleh pemerintah atau penguasa untuk melindungi masyarakat melalui peraturan hukum yang berlaku
2. Akta Jual Beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang

digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.⁹

3. Pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

1. Lokasi dan Populasi Penelitian

a. Lokasi

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Aceh Besar

b. Populasi

Badan Pertanahan Nasional Jantho.

2. Cara Pengambilan Sampel

Untuk memperoleh data yang lengkap, penelitian dilakukan secara profesional yaitu seluruh populasi yang diambil diperkirakan dapat memberikan data dan informasi yang jelas dan akurat tentang masalah yang

⁹ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice Review* 3, (2020), hlm. 191.

diteliti secara *purposive sampling*. *purposive sampling* yaitu memilih beberapa responden beserta informan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti yang diperkirakan mewakili seluruh populasi.

Keseluruhan sampel yang akan diambil terdiri dari :

Responden

Responden atau bisa juga disebut subjek penelitian, merupakan pihak-pihak yang dijadikan sampel dalam sebuah penelitian. Responden memiliki karakteristik subyek yang diperlukan. Subyek penelitian/responden berperan untuk memberikan informasi atau tanggapan terkait data yang dibutuhkan oleh peneliti.¹⁰ Dalam penelitian ini yang dijadikan responden adalah :

1. Penggugat
2. Tergugat
3. Notaris PPAT

Informan :

Informan adalah seseorang yang memberi informasi dalam penelitian melalui wawancara. Dikutip dari *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, informan merupakan orang atau yang memberi informasi. Bisa juga diartikan bahwa informan adalah orang yang menjadi sumber data dalam penelitian atau narasumber.¹¹

Untuk melengkapi informasi yang diperlukan dilakukan pula wawancara dengan informan antara lain:

¹⁰ <https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/C11A/2014/C.131.14.0238/C.131.14.0238-07-BAB-IV-20210831020547.pdf> (diakses pada hari Jumat, tanggal 30 Mei 2025 pukul 12.00 WIB)

¹¹<https://www.kompas.com/skola/read/2023/03/08/110000969/informan-dan-key-informan--pengertian-cara-menemukan-dan-contoh?page=all> (diakses pada hari Jumat, tanggal 30 Mei 2025 pukul 12.30 WIB)

- a. Kepala BPN Jantho
- b. Hakim Pengadilan Negeri Jantho
- c. Akademisi

3. Cara pengumpulan data

Dalam rangka pengumpulan data primer maupun sekunder, maka penulis menggunakan dua jenis data sebagai berikut :

a. Penelitian Keperpustakaan

Penelitian ini dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan pustaka yang relevan dengan penelitian berupa literatur-literatur, jurnal-jurnal ilmiah, yang berhubungan dengan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Untuk mengumpulkan data penelitian lapangan, penulis menggunakan cara, antara lain : Wawancara, peneliti melakukan wawancara dengan responden dan informan untuk mendapatkan informasi terkait permasalahan.

4. Cara menganalisis data

Adapun cara menganalisis data dilakukan dengan cara pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan antara data lapangan dan data data teoritis dikumpulkan terlebih dahulu dan dianalisis, lalu diolah secara sistematis sehingga dapat menghasilkan suatu penelitian yang baik.

SISTEMATIKA PENELITIAN

Agar penelitian ini tersrtuktur dan terarah, maka disusun sistematika penelitian sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan yang terdiri dari, Latar Belakang, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, Sistematika Pembahasan

Bab II Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Dan Sengketa Tanah yang terdiri dari Tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Tentang Tanah, Perbuatan Melawan Hukum dan Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah

Bab III Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Akta Jual Beli Yang Tanahnya Dijadikan Milik Orang Lain Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang terdiri dari Perlindungan hukum bagi pemegang akta jual beli yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap, Faktor penyebab akta jual beli yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap belum terlindungi dan Dasar pertimbangan hukum dalam memenuhi putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Jth bahwa penggugat melakukan perbuatan melawan hukum.

Bab IV Penutup Kesimpulan yang terdiri dari kesimpulan dan Saran

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN SENGKETA TANAH

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda *Kadaster*) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.¹²

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 286.

ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Unsur-unsur Pendaftaran Tanah adalah, sebagai berikut :¹³

a. Adanya serangkaian kegiatan.

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiataanya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan

¹³ *Ibid*, hlm. 287-290.

pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

c. Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Kata-kata "terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu

hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan pengabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Secara teratur.

Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus belandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

f. Pemberian surat tanda bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat 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.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

2. Tinjauan Umum Tentang Tanah

a. Pengertian tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.¹⁴

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini

¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 31

bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁵

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 9-

kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.¹⁶

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk mengusahakan status hak pemilikannya.¹⁷

Sedangkan menurut Budi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.¹⁸

¹⁶ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm.23

¹⁷ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm. 27

¹⁸ *Ibid*, hlm. 28

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.¹⁹

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah “keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang kongkret”.²⁰

Mengenai kategori penguasaan tanah, meliputi dua kelompok utama yaitu bidang tanah yang sudah ada atau dilekati hak dan bidang tanah yang belum ada haknya. Hak yang dimaksud secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:

1. Diatur berdasarkan ketentuan UUPA.
2. Diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sektoral (kehutanan, pertambangan, pemda, dan lainnya). Diatur oleh masyarakat secara lokal.

¹⁹ Sahnan, Hukum Agraria Indonesia, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 26

²⁰ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 195

b. Hak Atas Tanah menurut UUPA

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas hak tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh Negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).²¹

²¹ Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018, hlm. 43

mengenai wewenang, Soedikno Mertokusumo membagi wewenang tersebut kedalam 2 hal yakni sebagai berikut:²²

- a. Wewenang umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batasbatas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batasbatas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan hukum yang lebih tinggi.
- b. Wewenang khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan untuk mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah tanah yang hanya untuk mendirikan atau mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan haknya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

²² Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988 hlm. 45

3. Penerbitan Sertipikat

a. Kepastian Hukum Terkait dengan Penerbitan Sertipikat Tanah

Kepastian hukum atau *Legal Certainty* atau *Certain in Law* berasal dari istilah “*certain*” yang memiliki penjelasan mengenai kepastian yang terdapat dalam hukum. Adapun menurut pendapat yang dikemukakan oleh Budiono Kusumohamidjojo bahwasannya kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum yang mengandung makna adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum.²³

Berbicara Peraturan di bidang pertanahan di Indonesia, secara pokok diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Setelah Indonesia merdeka pada tanggal 17 Agustus 1945, kondisi hukum agraria di Indonesia berada dalam situasi dualisme hukum agraria. Dualisme hukum agraria ditandai dengan berlakunya hukum peninggalan penjajah (Belanda) di bidang pertanahan dan hukum adat sebagai hukum asli bangsa Indonesia. Kondisi dualisme hukum agraria tersebut berlangsung selama 15 tahun setelah merdeka sehingga pada akhirnya menjadi latar belakang pemerintah memberlakukan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UUPA menghilangkan dualisme hukum agraria di Indonesia yang salah satu prinsip

²³ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, hlm.187.

utamanya yaitu kesatuan hukum agraria untuk seluruh wilayah tanah air.²⁴

Sistem pendaftaran negatif berarti pemerintah tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat dan buku tanah. Sistem publikasi negatif ini dinilai oleh beberapa kalangan tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat. Banyak yang beranggapan bahwa sistem publikasi negatif tidak seideal sistem publikasi positif yang diterapkan oleh negara-negara maju. Hal ini karena dianggap sistem publikasi negatif kurang memberikan kepastian hukum sehingga berpotensi menimbulkan sengketa. Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meninjau dan mengkaji lebih dalam mengenai sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia dari aspek kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai tujuan utama kegiatan pendaftaran tanah, dengan mengkaji peraturan perundang-undangan di bidang agraria, pendapat ahli, dan nilai-nilai hukum yang hidup di dalam masyarakat, sehingga didapatkan pemahaman yang lebih filosofis.²⁵

Usaha untuk memberikan kepastian hukum tersebut dilakukan dengan mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtcadaster* dan melaksanakan konversi hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum agraria lama menurut hak-hak atas tanah sesuai dengan

²⁴AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 29.

²⁵ *Loc.Cit*

ketentuan hukum agraria nasional yang baru (UUPA). Pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19 UUPA, sedangkan mengenai konversi diatur dalam diktum kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi.²⁶

Pada Pasal 19 UUPA telah diatur ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Mengenai pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum ini, lebih lanjut diatur sedemikian rupa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai wujud dari Hak Menguasai Negara (HMN) maka guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA

²⁶ Muchsin dkk, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 54.

mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.

b. Perlindungan Hukum Terkait dengan Penerbitan Sertipikat Tanah

Tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran Tanah adalah tugas dan beban pemerintah akan tetapi untuk mensukseskannya/ keberhasilannya sangat tergantung pada partisipasi aktif / peranan masyarakat terutama pemegang hak. Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh PP. No. 10 tahun 1961 adalah Sistem Negatif. Sistem ini disempurnakan atau dikembangkan oleh PP. No. 24 Tahun 1997 adalah asas negatif mengandung unsur positif, menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu

bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan 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. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.²⁷

Objek pendaftaran tanah ini bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah maka menggunakan sistem pendaftaran tanah bukan pendaftaran akta, karena sistem pendaftaran tanah ditandai/dibuktikan dengan adanya dokumen Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar, sedangkan pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian.²⁸

²⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2012, hlm. 86

²⁸ Nur Oloan, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jurnal Warta Edisi* : 50, Oktober 2016

Manfaat pendaftaran tanah sebagai kekuatan hukum atas tanah adalah bahwa pendaftaran tanah mengumpulkan data khusus yang menjadi bukti kuat bahwa seseorang memiliki kewenangan atas tanah atau lahan tersebut. Sertipikat tanah berfungsi sebagai alat yang kuat untuk memverifikasi data fisik dan yuridis yang ada di surat tanah atau sertipikat tanah, sehingga sertipikat tanah menunjukkan bukti yang sah berdasarkan hukum.

Untuk mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, setiap hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kecuali untuk tugas-tugas khusus yang diberikan kepada pejabat tersebut, misalnya kegiatan yang penggunaannya bersifat nasional atau melampaui wilayah kerja kantor pertanahan, misalnya mengukur titik pangkal, secara hukum tidak dimungkinkan untuk membuktikan bahwa barang itu milik seseorang yang diakui oleh Pejabat tersebut. kepala kantor pertanahan tanpa sertipikat tanah. serta metode pengukuran fotogrametri.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditunjuk sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya. Sertipikat tanah berfungsi sebagai bukti penting hak milik seseorang. Pemegang hak atas tanah tidak serta merta kehilangan haknya ketika sertipikat tanahnya hilang.

Karena diperkirakan akan terdapat banyak sertipikat pada satu bidang tanah yang sama sehingga dapat menimbulkan konflik di kemudian hari, maka Badan Pertanahan Nasional berwenang menerbitkan sertipikat pengganti untuk melindungi pemegang hak atas sertipikat asli.

Pemegang sertipikat tanah seringkali berada dalam posisi yang rentan dalam konteks pengambilan tanah secara paksa atau sengketa pertanahan. Adanya sengketa dapat mengganggu keyakinan hukum tentang hak kepemilikan tanah yang seharusnya dilindungi oleh sertipikat sebagai bukti hukum. Oleh karena itu, sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat tanah, termasuk mereka yang tanahnya dalam sengketa, untuk menjamin hak-haknya sebagai konsumen pelayanan publik. Pemegang sertipikat tanah seringkali berada dalam posisi yang rentan dalam konteks sengketa pertanahan. Adanya sengketa dapat mengganggu keyakinan hukum tentang hak kepemilikan tanah, yang seharusnya dilindungi oleh sertipikat sebagai bukti hukum. Dalam hal ini, pemegang sertipikat tanah, termasuk mereka yang tanahnya menjadi sengketa, akan menerima perlindungan hukum. Sangat penting untuk melindungi hak-haknya sebagai pengguna layanan publik.²⁹

²⁹ Erycha Febyana Dila Puspita & Agus Supriyo, "Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Sertipikat Tanah Elektronik", *Pagaruyung Law Jurnal*, Volume 8 No. 2, Januari 2025, hlm. 200

Untuk menjamin kepastian hukumnya maka dalam hal penyelesaian sengketa sertifikat atas tanah ganda ini dapat dilakukan dengan upaya perlindungan hukum yang berbentuk perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum represif disini dimaksudkan bahwa dalam melakukan penyelesaian dapat dilakukan dengan upaya untuk menyelesaikan suatu sengketa yang sudah terjadi. Sedangkan dalam upaya perlindungan hukum secara preventif maksudnya adalah masyarakat diberikan sebuah kesempatan dalam memberikan permohonan keberatan atau mengajukan pendapat yang ingin disampaikan sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang akurat.³⁰

c. Penyelesaian Sengketa Terkait dengan Penerbitan Sertipikat

Pada masa kini, tanah merupakan salah satu aset yang banyak dimiliki oleh masyarakat. Dalam pengelolaannya, tanah dikelola sebagai tempat hunian, lahan perkebunan, lahan kegiatan perekonomian dan lain sebagainya. Tanah dinilai memiliki nilai jual dan nilai investasi yang cukup meyakinkan karena harga jualnya yang relatif meningkat secara signifikan setiap tahunnya apalagi tanah atau lahan yang berada di lokasi strategis seperti dekat kawasan perekonomian dan aksesnya yang sangat mudah. Tanah menjadi kebutuhan dan unsur terpenting dalam kehidupan masyarakat, tanah

³⁰ Iwan Permadi, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum", *Jurnal Yustisia*, Volume 5, Nomor 2, 2016, hlm.462

sebagai bagian tak terpisahkan dari tempat berpijak serta tempat melangsungkan kehidupan. Pada dasarnya Negara Republik Indonesia juga merupakan sebagai negara kepulauan yang mana bertumpu pada ketahanan daratan yang sifatnya agraris, masyarakat memiliki hak dan juga kewajiban atas pemanfaatan tanah yang tujuannya guna melangsungkan kehidupan serta menjaga stabilitas ketahanan nasional. Dalam pengelolaan serta pemanfaatan tanah masyarakat memiliki hak serta kewajiban yang dijamin di dalam konstitusi yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hak masyarakat atas tanah merupakan suatu hak yang sifatnya hakiki atau mendasar yang digunakan guna memenuhi harkat serta kebebasan diri. Namun dibalik itu negara juga memiliki kewajiban untuk memenuhi jaminan serta kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut walaupun demikian hak itu dibatasi dengan adanya kepentingan lain serta kepentingan negara.³¹

Umumnya, masyarakat awam menganggap bahwa sengketa yang dalam hal ini merupakan sengketa pertanahan hanya dapat diselesaikan dengan menempuh jalur pengadilan atau kerap disebut dengan penyelesaian melalui jalur litigasi saja. Sedangkan, mereka lupa atau bahkan tidak mengetahui tentang adanya cara penyelesaian sengketa melalui jalur yang dilaksanakan diluar pengadilan atau non-

³¹ Prasetyo Aryo Dewandaru, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Notarius*, Volume 13 Nomor 1, (2020), hlm. 155.

litigasi. Secara garis besar, bentuk penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu yang pertama adalah penyelesaian sengketa dengan melalui badan peradilan atau yang kerap disebut sebagai proses litigasi, dan yang kedua penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi atau alternatif penyelesaian sengketa.

Terhadap penyelesaian sengketa yang melalui badan peradilan atau litigasi ialah pihak yang merasa dirinya dirugikan dapat melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri ataupun melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan kompetensi relatif sesuai dengan di mana objek sengketa tersebut berada. Sedangkan, terhadap penyelesaian sengketa pertanahan yang ditempuh dengan jalur non-litigasi ialah dapat dibagi lagi menjadi 4 (empat), yaitu melalui: Negosiasi, yaitu sebuah cara penyelesaian yang kerap dilakukan pertama kali saat terjadinya sengketa itu, dimana para pihak lah yang akan melakukan pertemuan tanpa adanya perantara. Mediasi, memiliki pengertian yaitu sebuah bentuk penyelesaian sengketa dimana para pihak dibantu oleh pihak ketiga sebagai mediator yang sifatnya tidak memihak salah satu pihak (netral). Dalam kasus sengketa pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat bertindak sebagai mediator sebagai bentuk dari tanggung jawabnya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. Konsiliasi, merupakan kelanjutan dari tahapan Mediasi, namun yang membedakan adalah peran pihak ketiganya yaitu konsiliator yang sifatnya menjadi lebih

aktif. Sehingga ia dapat juga mencari solusi yang akan diajukan kepada para pihak yang bersengketa. Jika para pihak menyetujui, maka terhadap solusi yang diajukan oleh konsiliator akan menjadi resolution. Arbitrase, yang mana telah dijelaskan pengertiannya melalui Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang pada intinya menyebutkan bahwa arbitrase, merupakan salah satu penyelesaian sengketa dengan dibantu oleh arbiter yang telah disepakati oleh para pihak yang bersengketa guna keperluan penyelesaian sengketa.

4. Perbuatan Melawan Hukum

Dalam hukum acara perdata terdapat dua macam gugatan yaitu gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi. Secara rinci keduanya berkaitan dengan buku ketiga tentang perikatan yang sekilas membahas mengenai hal-hal yang mengatur apabila terjadi perikatan dan perjanjian antar pihak. Adanya kaitan tersebut menjawab mengapa dalam hal membahas mengenai perbuatan melawan hukum serta wanprestasi seringkali bersinggungan dengan tidak terlaksananya perjanjian maupun perikatan. Munculnya gugatan juga bersumber pada tidak terpenuhinya sebuah perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.³²

Secara mendasar, tuntutan atau klaim ganti rugi dalam konteks perdata dibangun di atas dua dasar, yakni wanprestasi dan perbuatan

³² Namira Diffany Nuzan, Fernanda Naulisa Situmorang, Kaniko Dyon Gerald, "Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi", *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 8 No. 1 Juni (2024), hlm. 862

melawan hukum. Meskipun, perlu diperhatikan bahwa terdapat perbedaan signifikan antara keduanya. Dalam kasus wanprestasi, kerugian timbul akibat ketidakpenuhan kewajiban yang sebelumnya telah dijanjikan oleh semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dengan kata lain, kerugian terjadi karena ada perjanjian yang telah ditetapkan sebelumnya.³³

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.³⁴

Banyak definisi yang mengartikan istilah perbuatan melawan hukum, ada yang mengartikan bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang mengakibatkan kerugian pihak lain dan tentu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut harus menggantikan kerugian kepada pihak yang telah dirugikannya. Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilakukan di luar kewenangannya atau di luar kekuasaannya. Kemudian perbuatan melawan hukum juga diartikan perbuatan yang melanggar nilai-nilai kesusilaan, nilai-nilai kesopanan yang berkembang di masyarakat serta

³³ W. Bing, "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata" *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 24, No. 1, (2022)

³⁴ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 7.

perbuatan yang melanggar asas-asas umum yang berlaku dalam lapangan hukum.³⁵

Hukum di Prancis yang semula juga mengambil dasar-dasar dari hukum Romawi, yaitu teori tentang *culpa* dari *Lex Aquilla*, kemudian terjadi proses generalisasi, yakni dengan berkembangnya suatu prinsip perbuatan melawan hukum yang sederhana, tetapi dapat menjangkau semua (*catch all*), berupa perbuatan melawan hukum yang dirumuskan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian.³⁶

Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Karena untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (*delik*) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa negara atau yang disebut dengan “*onrechmatige overheidsdaad*” juga mempunyai arti konotasi dan pengaturan yang berbeda juga.³⁷

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *onrechmatige daad* atau dalam bahasa Inggris disebut

³⁵ Indah Sari, ” Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, September (2020), hlm. 54

³⁶ Tajuddin Noor, Remy B.R Hasibuan, Zunius S Halawa, ” Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)” *Jurnal Hukum Responsif Fh Unpab*, VOL. 7 NO. 7. MARET 2019, hlm.128

³⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm. 2.

dengan *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah”. Akan tetapi dalam bidang hukum kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum Belanda atau negara-negara Eropa kontinental lainnya. Kata *tort* berasal dari kata latin “*torquere*” atau *tortus* dalam bahasa Prancis, seperti kata “*wrong*” berasal dari kata Prancis “*wrung*” yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).³⁸

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig*) dapat diartikan secara sempit maupun luas. Pengertian sempit dari melawan hukum adalah tindakan yang melanggar hak subjektif yang diatur oleh undang-undang (*wettelijk subjektiefrecht*) atau bertentangan dengan kewajiban hukum bagi pelaku yang ditentukan oleh undang-undang. Menurut Van Apeldoorn hak subjektif merupakan suatu ketentuan yang dihubungkan dengan orang tertentu dengan cara demikian menjadi suatu kewenangan, atau ditinjau dari sudut yang lain suatu kewajiban.

Perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepatutan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat. Perbuatan melawan hukum juga dapat diartikan sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya,

³⁸ *Ibid*, hlm.3

untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.³⁹

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Pasal 1365-1380 KUHPerdara, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan melawan hukum yang dijadikan dasar gugatan ganti rugi, disebutkan dalam pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

dalam perbuatan melawan hukum, kerugian muncul sebagai akibat dari kelalaian pelaku yang merugikan korban tanpa adanya perjanjian sebelumnya. Contoh perbuatan melawan hukum adalah ketika seseorang merusak properti milik orang lain tanpa izin, maka pelaku melakukan perbuatan melawan hukum tanpa ada perjanjian atau persetujuan sebelumnya, sehingga pelaku dituntut untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan bersesuaian dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum.⁴⁰

³⁹ Rini Dameria, Achmad Busro, Dewi Hendrawati, "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/Pk/Pdt/2010)", *DIPONEGORO LAW JOURNAL*, Volume 6, Nomor 1, Tahun 2017, hlm.2

⁴⁰ Ayup Suran Ningsih, Harumsari Puspa Wardhani, "Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi", *The Prosecutor Law Review*, Volume 02, No. 1, April (2024), hlm. 31

Untuk memahami konsepsi “perbuatan melawan hukum” itu hakim di Indonesia mengikuti paham yang dianut di Negeri Belanda, yang sejak tahun 1919 hingga kini berpegang pada putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 yang dikenal dengan *Arrest Drukker*.⁴¹

Sebelum tahun 1919, sebagai akibat dianutnya aliran Legisma, maka para hakim mengidentikkan bahwa perbuatan melawan hukum itu merupakan suatu perbuatan yang melanggar Undang-undang.⁴² Sebelum tahun 1919, pengadilan menafsirkan perbuatan melawan hukum sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata (pelanggaran terhadap perundang-undangan yang berlaku). Sehingga bagi perbuatan yang pengaturannya belum terdapat di dalam suatu peraturan perundang-undangan maka tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, walaupun telah nyata perbuatan tersebut menimbulkan kerugian orang lain, melanggar hak-hak orang lain. Dengan kata lain di masa tersebut perbuatan melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut Undang-undang.⁴³

Dalam pandangan teori perlindungan hukum, perbuatan melawan hukum didasarkan pada prinsip keadilan dan pemulihan status *quo*. Teori ini menggarisbawahi pentingnya menjaga keseimbangan antara hak-hak individu dan kepentingan masyarakat umum. Konsep restorasi dalam teori

⁴¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, 2013, hlm. 319.

⁴² H.M. Fauzan, *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 76

⁴³ Achmat Setiawan, *Op.cit*, hlm. 9.

ini menuntut agar korban diberikan kompensasi untuk mengembalikan keadaan seolah-olah perbuatan melawan hukum tidak terjadi.⁴⁴

Suatu perbuatan yang dilakukan dengan kesalahan (apakah *opzet* ataupun *culpa*) yang secara tegas disebutkan dalam perumusan UU bukanlah PMH melainkan *strafbaar feit*. Perbuatan dimaksud dapat dianggap sebagai PMH hanya apabila tidak ada perumusan tegasnya dalam UU. Dalam hal ini, ranahnya adalah hukum perdata. Namun terutama buat perbuatan yang dilakukan dengan *opzet* yang karenanya membawa kerugian kepada tubuh, nyawa atau harta orang lain, adalah tidak mungkin untuk menganggapnya sebagai PMH mengingat ranahnya adalah hukum pidana sejak perbuatan dimaksud telah dilakukan. Karenanya unsur “ada kesalahan” haruslah berupa culpa dengan tambahan bahwa perbuatannya tidak secara tegas diatur dalam UU.⁴⁵

5. Tinjauan umum tentang Sengketa Tanah

Menurut Suyud Margono, Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa.

⁴⁴ Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, Bintang Timur Pratama, Budi Suryadi, Fauzi Hidayat, “Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata”, *Jurnal Serambi Hukum*, Vol 16 No 01 Tahun (2023), hlm. 140

⁴⁵ Dharmasisya, “*Buy Spear From Side Or Bear I Buy Spear From Side Or Bear It: Kaji T: Kajian Komparatif Pengaturan Perbu Turan Perbuatan Melawan Hukum Di Indonesi An Hukum Di Indonesia dan Belanda*”, *Parade Sitorus*, Volume 1 Nomor 2 Juni (2021), hlm.977

Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi beranjak ke situasi sengketa.⁴⁶

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlmasalahakan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamanya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.⁴⁷

Suatu sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.

Berdasarkan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyesalan Masalah Pertanahan, Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara perorangan dan atau badan hukum (private atau publik) mengenai status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

⁴⁶ Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 34.

⁴⁷ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 1.

Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁴⁸

Sedangkan menurut Boedi Harsono, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.⁴⁹

⁴⁸ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta, 1991, hlm. 22.

⁴⁹ Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm 18.

BAB III
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG AKTA JUAL BELI
YANG TANAHNYA DIJADIKAN MILIK ORANG LAIN MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

**A. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Akta Jual Beli yang Tanahnya
Dijadikan Milik Orang Lain Melalui Pendaftaran Tanah Secara Sistematis
Lengkap.**

Kepemilikan tanah merujuk pada hak atau status hukum seseorang atau entitas terhadap sebidang tanah tertentu. Ini mencakup hak untuk menguasai, menggunakan, menikmati hasil, melakukan perubahan dan mengalihkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kepemilikan atas tanah merupakan alat bukti yang dapat digunakan untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum dari gangguan pihak lain atas tanah yang dikuasai atau dimiliki.

Dalam Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 3 huruf a PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan “tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;” Salah satu peristiwa hukum terjadi pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang tanahnya dijadikan hak milik orang lain melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Klien kami merupakan pemilik sebidang tanah seluas 700 M2 (Tujuh Ratus) meter persegi, yang terletak di Dusun Tgk H. Ahmad, Desa Lampuja, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besatanah tersebut. Klien kami atau Penggugat memperoleh melalui pembelian dari Nurjannah binti Ismail, anak kandung dari Rafasah binti Alm. Abdullah Sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 04/ 2016 tanggal 11 Januari 2016 dibuat dan ditandatangani oleh Camat Darussalam selaku PPATS yaitu H. Baharuddin, dan juga diketahui dan ditandatangani oleh para saksi-saksi yaitu Rusli selaku Keuchik Gampong Lampuja dan Saiful Rahman sebagai Kepala Dusun dan Muhammad Musa sebagai Imam Munasah.⁵⁰

Akan tetapi setelah adanya peralihan jual beli tanah Penggugat tidak segera mengurus pembuatan Sertifikat Hak Milik, Penggugat hanya membuat patok sebagai tapal/tanda batas tanah setelah membeli tanah tersebut, serta

⁵⁰ Nourman, Pengacara Penggugat, *wawancara* dilakukan pada tanggal 20 Januari 2026

memberi izin kepada warga Gampong yang bilamana hendak mengambil buah kelapa dengan meminta izin kepada Penggugat.⁵¹

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), menjelaskan bahwa “PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.”

“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memberikan manfaat yang mana PTSL ini merupakan program pemerintah guna memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Selain memberikan kepastian hukum program PTSL ini juga memberikan berbagai macam manfaat bagi masyarakat PTSL sendiri sebenarnya asas sederhana, cepat, lancar, aman, dan lain sebagainya.”⁵²

Pada sekitar bulan April Tahun 2019 dilaksanakan program Pendaftaran Tanah gratis untuk pertama kali yaitu /PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) oleh BPN Kabupaten Aceh Besar di Desa tersebut. Namun dikarenakan Tergugat berdomisili di Kota Sabang Sehingga tidak sempat

⁵¹Nourman, Pengacara Penggugat, *wawancara* dilakukan pada tanggal 20 Januari 2026

⁵² Rifkiansyah, Kooordinasi Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Aceh Besar, *wawancara* dilakukan pada Tanggal 22 Januari 2026

mengurus syarat-syarat administrasinya. Akan tetapi setelahnya tiba-tiba tanah Hak Milik Penggugat ada tulisan bahwasanya tanah tersebut telah dikuasai oleh orang lain yakni Tergugat. Dan setelah dicari tahu ternyata tanah milik Penggugat yang dimaksud sudah ada Sertifikat Hak Milik Para Tergugat.⁵³

Setelah ditanyakan kepada BPN, BPN menjelaskan bahwa ternyata memang benar sudah adanya udah dibuatkan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat IV, kemudian Penggugat segera membuat surat sanggahan serta surat pemblokiran berdasarkan saran dari teman Penggugat guna mencegah kemungkinan buruk berupa peralihan hak sebelum ada penyelesaian secara hukum atas persoalan tersebut.⁵⁴

Namun menurut pengacara Tergugat bahwasanya tanah tersebut tanah tersebut bukanlah tanah yang berarti telah sah milik alm. Abdullah dan pembagian harta secara kekeluargaan tersebut menjadi sah menurut hukum, karena tidak ada alas hak yang sah yang menerangkan objek perkara. Tanah tersebut merupakan tanah yang telah turun temurun dari kakek buyut Tergugat dan alm. Abdullah yang setelahnya objek sengketaa dijual kembali kepada Penggugat yang berdomisili di Sabang.⁵⁵

Jika melihat sengketa pertanahan maka masyarakat juga membutuhkan sebuah prinsip kepastian hukum yang digunakan dalam pedoman kepemilikan atas sebidang tanah yang menjadi hak miliknya. Bentuk dalam kepastian hukum itu sendiri yaitu berupa pernyataan atas kebenaran yang telah diberikan oleh

⁵³ Nourman, Pengacara Penggugat, *wawancara* dilakukan pada tanggal 20 Januari 2026

⁵⁴ Nourman, Pengacara Penggugat, *wawancara* dilakukan pada tanggal 20 Januari 2026

⁵⁵ Rian, Pengacara Tergugat, *wawancara* dilakukan pada tanggal 25 Januari 2026

UUPA untuk dapat menjamin kepastian hukum atas setiap bidang tanah yang sudah memiliki hak atas kepemilikannya.⁵⁶

Notaris/PPAT memiliki peranan penting dalam proses peralihan hak atas tanah. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB). Kantor pertanahan hanya akan memproses balik nama jika dokumen formal diserahkan secara lengkap, persyaratannya yaitu, AJB , Sertifikat Tanah asli, SPPT PBB tahun berjalan dan bukti lunas pajak, dan surat kuasa apabila dikuasakan, dan yang membuat AJB ini adalah PPAT.⁵⁷

Dalam KUHperdata, peralihan hak atas tanah dimasukkan dalam kategori peralihan hak atas benda tidak bergerak. Peralihan hak atas tanah ini dapat terjadi karena perjanjian, yaitu suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. AJB berfungsi sebagai bukti autentik yang menjadi dasar pencatatan peralihan hak di kantor pertanahan melalui proses balik nama.⁵⁸

Tujuan dibuatnya AJB sendiri adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak -hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan

⁵⁶ Ika Susilawati, Notaris/PPAT Aceh Besar, *wawancara* dilakukan pada tanggal 10 Desember 2025.

⁵⁷ Ika Susilawati, Notaris/PPAT Aceh Besar, *wawancara* dilakukan pada tanggal 10 Desember 2025.

⁵⁸ Ika Susilawati, Notaris/PPAT Aceh Besar, *wawancara* dilakukan pada tanggal 10 Desember 2025.

memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang diterapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh AJB, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.⁵⁹

Akta Jual Beli merupakan alat bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah. Hal ini tentu saja berbeda dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan seperti kwitansi atau perjanjian dibawah tangan lainnya yang kekuatan pembuktiannya terbatas dan masih dapat dilakukan penyengkalan dikarenakan bukan akta autentik.⁶⁰

Bahwasanya dalam sistem pertanahan di Indonesia peralihan hak dikarenakan jual beli hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional dimana tempat kedudukan tanah tersebut berada dan hal ini dapat dibuktikan dengan adanya AJB. Tanpa adanya AJB pembeli tidak akan dapat belakukan peralihan pertanahan secara hukum administrasi.⁶¹

Dengan dibutkannya Akta Jual Beli, hak dan kewajiban para pihak akan menjadi sangat jelas, dengan adanya Akta Jual Beli akan memberikan perlindungan hukum, karena Akta Jual Beli merupakan alat pembuktian yang

⁵⁹ Ika Susilawati, Notaris/PPAT Aceh Besar, pada wawancara dilakukan tanggal 10 Desember 2025.

⁶⁰ Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, wawancara dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

⁶¹ Rifkiansyah, Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Aceh Besar, wawancara dilakukan pada Tanggal 22 Januari 2026

sah dan juga sempurna. Hal ini dapat memberikan perlindungan hukum jika terjadi sengketa di kemudian hari.⁶²

Berdasarkan hal tersebut diatas bahwasanya dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dimiliki oleh Penggugat memberikan perlindungan hukum hal ini dikarenakan Akta Jual Beli merupakan alat pembuktian yang sah dan juga sempurna. Hal ini dapat memberikan perlindungan hukum jika terjadi sengketa di kemudian hari dalam hal ini Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 04/ 2016 tanggal 11 Januari 2016 dibuat dan ditandatangani oleh Camat Darussalam selaku PPATS yaitu H. Baharuddin, dan juga diketahui dan ditandatangani oleh para saksi-saksi yaitu Rusli selaku Keuchik Gampong Lampuja dan Saiful Rahman sebagai Kepala Dusun menjadi bentuk Perlindungan hukum kepada Penggugat.

B. Faktor Penyebab Akta Jual Beli Yang Tanahnya Dijadikan Milik Orang Lain Melalui Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap Belum Terlindungi.

Sengketa pertanahan terkait penerbitan sertipikat dapat dilihat dari dua sudut pandang yang berbeda. Dari sudut pandang masyarakat, permasalahan pertanahan muncul karena rendahnya kapasitas dan kinerja aparat Badan Pertanahan Nasional, serta lemahnya sistem administrasi pertanahan. Hal tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum akibat kelalaian.

⁶² Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, *wawancara* dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

Di sisi lain, menurut Badan Pertanahan Nasional, permasalahan ini disebabkan adanya indikasi pemalsuan informasi yang dilakukan oleh pahaak-pihaak terkait, baik oleh pihak desa, pelaku, bahkan bisa jadi karena kelalaian yang dilakukan oleh pihak BPN. Karena tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi sehingga terkadang mengambitkan gelap mata bagi sebahagian orang sehingga mengalami adanya perbuatan melawan hukum.⁶³

Badan Pertanahan Nasional memiliki peranan penting dalam melakukan mediasi antara para pihak yang bersengkata, Badan Pertanahan akan memberikan solusi-solusi apa saja kepada para pihak yang terlibat perselisihan tanah, dalam memberikan solusi BPN wajib memberikan rasa keadilan kepada masing-masing pihak. Langkah-langkah yang pertama kali dilakukan yaitu musyawarah kedua belah pihak dengan di dampingi oleh pegawai BPN. BPN berrwenang melakukan mediasi, negosisasi, dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa.⁶⁴

Dalam proses penyerahan data fisik dan data yuridis telah diatur apa saja kelengkapan berkas-berkas yang harus dipenuhi, hal ini diatur dalam Pasal 19 dan 20 Permen ATR/Kepala BPN Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu sebagai berikut :

⁶³Rifkiansyah, Kooordinasi Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Aceh Besar, *wawancara* dilakukan pada Tanggal 22 Januari 2026

⁶⁴ Rifkiansyah, Kooordinasi Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Aceh Besar, *wawancara* dilakukan pada Tanggal 22 Januari 2026

Pasal 19

- (1) Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- (2) Pengumpulan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundangundangan.
- (3) Pengukuran dan pemetaan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan terdiri dari metode terestris, metode fotogrametris, metode satelit, atau metode kombinasi dari ketiga metode dimaksud.
- (4) Dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah, Satgas Fisik harus mengetahui data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak yang berhak atas tanahnya, paling sedikit berupa fotokopi KTP/Kartu Keluarga/Surat Keterangan kependudukan dari instansi yang berwenang.
- (5) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Satgas Fisik dapat dibantu oleh Surveyor Kadaster Berlisensi, KJSKB dan/atau Badan Hukum Perseroan yang bergerak di bidang survei dan pemetaan informasi geospasial melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- (6) Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen fisik dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Pasal 20

- (1) Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan.
- (2) Pengumpulan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundangundangan.
- (3) Dalam melakukan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Satgas Yuridis dapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Data yang diberikan pada saat melakukan pendaftaran tanah haruslah lengkap. Jika tidak lengkapnya data-data yang dikumpulkan sebenarnya dapat memperlambat proses pendaftaran secara Sistematis Lengkap, data-data yang lengkap sangat dibutuhkan untuk menentukan kedudukan dari kepemilikan hak

atas tanah. Jika ada yang tidak valid, dikhawatirkan akan menjadi sengketa tanah diatas sertipikat tanah tersebut.⁶⁵

Keuchik memiliki peranan penting dalam proses pendaftaran tanah secara Sistematis Lengkap, hal ini dikarenakan Keuchik lah yang melakukan pendataan kepada warrga-warganya. Selain itu Keuchik jugalah yang menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang menjadikan dasar dari sebuah kepemilikan atas hak tanah. Dari Keuchik lah masyarakat tahu bahwa di desa tersebut akan diadakan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap. Dengan demikian maka peranan Keuchik sangat berpengaruh dalam proses pendaftaran tanah.⁶⁶

Dalam konteks pendaftaran tanah sistematis lengkap, prinsip akuntabilitas menjadi pijakan fundamental. Proses pembatalan hak atas tanah dilakukan melalui keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau instansi yang menerima delegasi wewenang. Oleh karena itu, secara prinsip, pencabutan hak atas tanah hanya dapat terjadi melalui surat keputusan pembatalan yang dikeluarkan oleh pihak yang memiliki kewenangan sesuai dengan delegasi wewenangnya. Dengan mengingat bahwa BPN merupakan lembaga yang bertanggung jawab atas penerbitan sertifikat, pencabutan atau pembatalan hak atas tanah harus ditangani oleh instansi yang sama.⁶⁷

⁶⁵ Rifkiansyah, Kooordinasi Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Aceh Besar, *wawancara* dilakukan pada Tanggal 22 Januari 2026

⁶⁶ Rifkiansyah, Kooordinasi Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Aceh Besar, *wawancara* dilakukan pada Tanggal 22 Januari 2026

⁶⁷ Ika Susilawati, Notaris/PPAT Aceh Besar, pada *wawancara* dilakukan tanggal 10 Desember 2025

Secara prosedural, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tanggung jawab untuk melakukan penyelidikan ketika ditemukan situasi atau tumpang tindih terkait penerbitan sertifikat tanah. Berbagai aspek yang diselidiki oleh BPN mencakup data fisik dan yuridis, yang sering kali dikerjakan oleh sebuah komite yang dibentuk oleh BPN. Setelah seluruh investigasi selesai, BPN diwajibkan untuk mencabut salah satu dari sertifikat tersebut dan mengumumkannya kepada masyarakat.⁶⁸

Kesalahan pada saat melakikan registrasi tanah juga dapat menjadi penyebab terjadinya kesalahan administrasi pada sertifikat tanah. Misalnya, kesalahan pada penempatan batas-batas lahan pada registrasi tanah sebelumnya yang kemudian diturunkan pada sertifikat tanah baru. Registrasi tanah ini sangat penting dilakukan. Hal ini merupakan cikal bakal pemegang hak kedepannya, setengah meter saja menjadi kesalahan maka dikawatirkan akan menjadi masalah di kemudian hari dan berakhir dengan sengketa.⁶⁹

Kantor Pertanahan sebagai instansi negara wajib menerapkan asas kecermatan, ketelitian, dan kehati-hatian dalam setiap proses pendaftaran tanah. Kelalaian atau kesalahan petugas dalam memverifikasi data dapat menimbulkan kerugian hukum bagi masyarakat. Menurut Hakim bahwa sertifikat yang terbit atas nama dari adanya unsur mengambil hak milik orang lain mengandung cacat administratif karena diterbitkan tanpa penelitian riwayat tanah yang benar.

⁶⁸ Rifkiansyah, Kooordinasi Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Aceh Besar, *wawancara* dilakukan pada Tanggal 22 Januari 2026

⁶⁹ Ika Susilawati, Notaris/PPAT Aceh Besar, pada *wawancara* dilakukan tanggal 10 Desember 2025

Sertipikat tersebut lahir dari proses yang tidak sesuai prosedur, sehingga kekuatan hukumnya menjadi lemah.⁷⁰

kesalahan yang dilakukan oleh aparat BPN merupakan bentuk maladministrasi yang menimbulkan sengketa. Oleh karena itu, negara melalui instansi terkait bertanggung jawab untuk memperbaiki kesalahan tersebut, termasuk melalui pembatalan atau perbaikan data pendaftaran tanah.⁷¹

Berdasarkan hal tersebut diatas faktor penyebab akta jual beli yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap belum terlindungi dikarenakan kesalahan admonistrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, selain itu keserakahan akan harta benda juga mengakibatkan hal ini terjadi karena tanah sendiri memiliki nilai ekonomis yang tinggi.

C. Dasar Pertimbangan Hukum Dalam Memenuhi Putusan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN.Jth Bahwa Penggugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Pengadilan (Hakim) memiliki peran penting demi mewujudkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan, hal ini dapat dilihat dengan adanya putusan-putusan Hakim yang telah di putuskan. Pada saat melaksanakan peradilan Hakim sangat dibutuhkan sebagaimana para Majelis Hakim menjalankan tugas serta jabatannya sesuai demestinya. Seorang Hakim memiliki tugas yang dihormati dan sangat mulia bagi setiap orang dan juga negara.

⁷⁰ Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, *wawancara* dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

⁷¹ Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, *wawancara* dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

Dengan demikian, jika menginginkan keefektifan dalam proses penegakan hukum, dibutuhkan apertur hukum yang memadai.

Hingga saat ini belum terdapat mekanisme yang mampu menyelesaikan sengketa pertanahan secara menyeluruh dan dalam waktu singkat. Justru, penyelesaiannya sering kali memakan waktu lama dan berlarut-larut. Kenyataannya, proses mediasi yang dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) belum efektif dalam menangani berbagai sengketa pertanahan yang terjadi saat ini. Kondisi inilah yang menjadi salah satu hambatan besar bagi BPN dalam merealisasikan visi, misi, serta program-program strategis yang telah ditetapkan.

Hakim memiliki peran yang sangat penting dalam penyelesaian sengketa tanah karena tanah bukan hanya bernilai ekonomis, tetapi juga memiliki nilai sosial dan hukum yang tinggi bagi masyarakat. Sengketa tanah sering menimbulkan konflik berkepanjangan, sehingga dibutuhkan pihak yang netral dan berwenang untuk memberikan kepastian hukum, yaitu hakim melalui lembaga peradilan.⁷²

Dalam sengketa tanah sering terjadi tumpang tindih sertifikat, jual beli di bawah tangan, atau kesalahan administrasi pertanahan. Hakim bertugas menilai, keabsahan dokumen kepemilikan, prosedur peralihan hak, ada atau tidaknya cacat hukum dalam penerbitan sertifikat. Penilaian ini penting agar kebenaran materiil dapat terungkap, bukan hanya berdasarkan klaim para pihak.⁷³

⁷² Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, *wawancara* dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

⁷³ Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, *wawancara* dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

Hakim juga berperan memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang memperoleh tanah secara sah dan beritikad baik. Dalam banyak kasus, sengketa muncul karena adanya penipuan, pemalsuan dokumen, atau kelalaian administrasi. Putusan hakim menjadi bentuk perlindungan agar pihak yang jujur tidak dirugikan. Sengketa tanah sering memicu konflik sosial bahkan kekerasan. Dengan adanya putusan pengadilan, penyelesaian dilakukan melalui jalur hukum yang beradab. Hakim menjadi penengah yang objektif, tidak memihak, dan memutus berdasarkan hukum serta rasa keadilan. Salah satunya juga adalah tumpang tindih sertipikat pada pendaftaran tanah secara PTSL.⁷⁴

Objek PTSL dapat kita temukan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.

Pertimbangan hakim merupakan bagian paling penting dalam putusan pengadilan, khususnya dalam sengketa tanah. Sengketa tanah sering kali melibatkan nilai ekonomi, sosial, bahkan emosional yang tinggi, sehingga penyelesaiannya tidak cukup hanya dengan melihat dokumen secara formal, tetapi memerlukan analisis hukum yang mendalam dan adil. Di sinilah letak

⁷⁴ Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, wawancara dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

pentingnya pertimbangan hakim. Karena sengketa tanah juga termasuk kedalam perbuatan melawan hukum.⁷⁵

Perbuatan melawan hukum yang disengaja. Pasal 1365 KUHPerdara dinyatakan, bahwa “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Pertimbangan hakim adalah alasan hukum yang menjelaskan mengapa suatu gugatan dikabulkan atau ditolak. Tanpa pertimbangan yang jelas, putusan akan kehilangan dasar yuridisnya dan dapat dianggap tidak mencerminkan keadilan.⁷⁶ Dalam putusan 15/Pdt.G/2023 Majelis mempertimbangkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat dan ikut Terhugat merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bukti surat bertanda T.I-IV.1 berupa Surat Keterangan Harta Farail tertanggal 20 Desember 1976 pada pokoknya menerangkan Haji Asiah (nenek dari Para Tergugat) telah menerima 1 (satu) petak sawah dan 2 (dua) petak sawah kebeung jenis harta pusaka dari Almarhum Tgk. H Ahmad Lam Puja.

Bahwa terhadap surat farail tersebut menurut Para Tergugat tanah yang difaraidh dan jatuh kepada Haji Asiah merupakan tanah yang sama dengan objek

⁷⁵ Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, *wawancara* dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

⁷⁶ Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, *wawancara* dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

sengketa tidak menyebutkan secara pasti bahwa lokasi tanah yang merupakan hak Haji Asiah memang benar ada diatas tanah tersebut dan juga terhadap batas-batas tanah yang tersebut didalam surat Haji Asiah berbeda dengan sket pembagian tanah yang Ketika disandingkan dengan sertifikat milik Djamaluddin SE berbeda, kemudian bukti surat bertanda P-9 berupa Sket Tanah Pusaka Milik Alm Abdullah Lamtipeung yang terletak di Lampoh tabeu Desa Lampuja Kecamatan Darussalam yang telah dibagibagikan/ kepada Ahli Waris (anak/cucunya) pada tanggal 6 Agustus 2009 pada pokoknya menerangkan menurut Penggugat tanah objek sengketa adalah bagian dari tanah pusaka milik Alm Abdullah Lamtimpeung yang telah dibagikan kepada Ahli Waris termasuk Rafasah telah secara spesifik menyebutkan lokasi-lokasi tanah yang dibagi kepada masing-masing Ahli Waris dan terlihat jelas lokasi tanah sengketa dalam perkara *a quo* memang merupakan milik Rafasah yang bersebelahan dengan tanah milik Abdul H amid (selanjutnya terbit sertifikat atas nama Djamaluddin SE anak dari Abdul Hamid), dimana tanah tersebut dibeli oleh Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 04/2016 tertanggal 11 Januari 2016.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menilai Penggugat dapat membuktikan dalilnya sehingga telah nyata bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan sah milik Penggugat dan menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menilai bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan sah milik Penggugat maka terhadap Para Tergugat yang menguasai tanah tersebut

haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.

Dalam sengketa tanah, tidak semua perkara hanya berkaitan dengan siapa pemilik sah, tetapi juga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) apabila terdapat tindakan yang melanggar hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Dalam hal ini, Majelis Hakim memiliki peran penting dalam menyusun pertimbangan hukum untuk menentukan ada atau tidaknya unsur PMH. Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat memenuhi unsur PMH, yaitu, Adanya perbuatan yang melawan hukum, Adanya kesalahan atau kelalaian pelaku, adanya kerugian yang dialami Penggugat, Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.⁷⁷

Dalam sengketa tanah, perbuatan melawan hukum dapat berupa penguasaan tanah tanpa hak, penjualan tanah milik orang lain, pemalsuan dokumen, atau pengurusan sertifikat secara tidak sah. Majelis Hakim berperan menilai apakah penguasaan tanah oleh salah satu pihak dilakukan secara sah atau justru melanggar hak pihak lain. Apabila penguasaan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang benar, maka hal tersebut dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum.

Dalam pertimbangan, Majelis Hakim melihat apakah pihak yang menguasai atau memperoleh tanah melakukannya dengan itikad baik atau justru

⁷⁷ Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, *wawancara* dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

dengan niat tidak jujur. Itikad buruk, seperti mengetahui tanah tersebut milik orang lain namun tetap menguasai atau menjualnya, memperkuat adanya unsur PMH.⁷⁸

Majelis Hakim juga mempertimbangkan bentuk kerugian yang dialami Penggugat, baik kerugian materiil maupun immateriil. Penilaian ini menjadi dasar dalam menentukan tanggung jawab ganti rugi. Apabila seluruh unsur PMH terbukti, Majelis Hakim berperan menetapkan bahwa tindakan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan memerintahkan, pengembalian hak atas tanah kepada pihak yang berhak, pengosongan objek sengketa bila diperlukan dan pembayaran ganti rugi.⁷⁹

Melalui pertimbangan yang matang, Majelis Hakim memastikan bahwa hukum tidak hanya melindungi pemilik yang sah, tetapi juga memberikan efek jera terhadap pihak yang melanggar hak orang lain. Ini penting agar sengketa tanah tidak berkembang menjadi konflik sosial yang lebih luas.⁸⁰

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas bahwasanya Majelis Hakim menilai Penggugat dapat membuktikan dalilnya sehingga telah nyata bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan sah milik Penggugat dan menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menilai bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan sah milik

⁷⁸ Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, *wawancara* dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

⁷⁹ Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, *wawancara* dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

⁸⁰ Boihaqqi, Hakim Pengadilan Negeri Aceh Besar, *wawancara* dilakukan tanggal 12 Desember 2025.

Penggugat maka terhadap Para Tergugat yang menguasai tanah tersebut haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum yang diberikan adalah dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dimiliki oleh Penggugat memberikan perlindungan hukum hal ini dikarenakan Akta Jual Beli merupakan alat pembuktian yang sah dan juga sempurna. Hal ini dapat memberikan perlindungan hukum jika terjadi sengketa di kemudian hari dalam hal ini Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 04/2016 tanggal 11 Januari 2016 dibuat dan ditandatangani oleh Camat Darussalam selaku PPATS yaitu H. Baharuddin, dan juga diketahui dan ditandatangani oleh para saksi-saksi yaitu Rusli selaku Keuchik Gampong Lampuja dan Saiful Rahman sebagai Kepala Dusun menjadi bentuk Perlindungan hukum kepada Penggugat.
2. Faktor penyebab akta jual beli yang tanahnya dijadikan milik orang lain melalui pendaftaran tanah secara sistematis lengkap belum terlindungi dikarenakan kesalahan administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, selain itu keserakahan akan harta benda juga mengakibatkan hal ini terjadi karena tanah sendiri memiliki nilai ekonomis yang tinggi.
3. Majelis Hakim menilai Penggugat dapat membuktikan dalilnya sehingga telah nyata bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan sah milik Penggugat dan menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menilai bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan sah milik Penggugat maka terhadap Para Tergugat yang

menguasai tanah tersebut haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.

B. Saran

1. Bagi masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah, disarankan agar setiap peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, yaitu dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Hal ini penting untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, serta mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Selain itu, setelah AJB dibuat, para pihak juga sebaiknya segera melakukan proses pendaftaran peralihan hak (balik nama sertifikat) di Kantor Pertanahan agar status kepemilikan tercatat secara resmi dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna.
2. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN), disarankan agar meningkatkan ketelitian dan kehati-hatian dalam proses pendaftaran tanah, khususnya dalam penelitian data yuridis dan data fisik sebelum menerbitkan sertifikat. Diperlukan juga peningkatan pengawasan internal serta sistem administrasi yang transparan dan terintegrasi guna mencegah terjadinya kesalahan pencatatan atau tumpang tindih hak atas tanah.
3. Bagi para pihak yang menguasai atau memanfaatkan tanah, disarankan agar terlebih dahulu memastikan dasar hukum kepemilikan atau penguasaannya secara sah sebelum melakukan penguasaan fisik maupun perbuatan hukum atas tanah tersebut. Penguasaan tanah tanpa hak yang jelas dapat

dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dan berpotensi menimbulkan kewajiban ganti rugi serta sanksi hukum lainnya. Selain itu, bagi aparat penegak hukum dan pemerintah setempat, disarankan untuk meningkatkan pengawasan terhadap penguasaan dan peralihan hak atas tanah guna mencegah terjadinya penyerobotan atau penguasaan tanpa hak. Upaya preventif melalui penyuluhan hukum kepada masyarakat juga penting agar setiap tindakan terkait tanah dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

_____, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2012.

Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.

Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.

Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010.

Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.

Fauzan, H.M, *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014.

John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.

Muchsin dkk, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007.

Parlindungan,A.P., *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Mandar Maju, Bandung, 2002.

_____, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, CV.Mandar Maju, Bandung, 1999.

Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982.

- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, 2013.
- Roney Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri*, Ghalia Indonesia, , Bogor, 2018.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta, 1991.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016.
- Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011.
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979.
- Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2013.
- _____, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Wahid, Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika Publishi, Jakarta, 2008.

B. Peraturan Perundang-Undangan

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAPerdata)
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

C. Karya Ilmiah/Jurnal

- Ayup Suran Ningsih, Harumsari Puspa Wardhani, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi”, *The Prosecutor Law Review*, Volume 02, No. 1, April (2024),
- Dharmasisya, “*Buy Spear From Side Or Bear I Buy Spear From Side Or Bear It: Kaji T: Kajian Komparatif Pengaturan Perbu Turan Perbuatan Melawan Hukum Di Indonesi An Hukum Di Indonesia dan Belanda*”, *Parade Sitorus*, Volume 1 Nomor 2 Juni (2021).
- Erycha Febyana Dila Puspita & Agus Supriyo, “Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Sertifikat Tanah Elektronik”, *Pagaruyuang Law Jurnal*, Volume 8 No. 2, Januari 2025.
- Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, Bintang Timur Pratama, Budi Suryadi, Fauzi Hidayat, “Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata”, *Jurnal Serambi Hukum*, Vol 16 No 01 Tahun (2023).
- Indah Sari, ” Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, September (2020).
- Iwan Permadi, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum”, *Jurnal Yustisia*, Volume 5, Nomor 2, 2016.
- Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice Review* 3, 2020).
- Maya Anas Taqiyyah dan Atik Winanti, Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, *Jurnal Justisia*, Volume 5 Nomor 1, (2020).
- Namira Diffany Nuzan, Fernanda Naulisa Situmorang, Kaniko Dyon Geraldi, “Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi”, *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 8 No. 1 Juni (2024).
- Nur Oloan, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah”, *Jurnal Warta Edisi : 50*, Oktober 2016.

Prasetyo Aryo Dewandaru, “Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional”, *Jurnal Notarius*, Volume 13 Nomor 1, (2020).

Rini Dameria, Achmad Busro, Dewi Hendrawati, “Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/Pk/Pdt/2010)”, *DIPONEGORO LAW JOURNAL*, Volume 6, Nomor 1, Tahun 2017.

Tajuddin Noor, Remy B.R Hasibuan, Zunius S Halawa, ” Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)” *Jurnal Hukum Responsif Fh Unpab*, VOL. 7 NO. 7. MARET 2019.

W. Bing,” Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata” *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 24, No. 1, (2022)

D. Website

<http://stagingpoint.com/read/2018/04/05/122449/>. (diakses pada hari Sabtu, tanggal 17 Mei 2025 pukul 12.00 WIB)

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-1t5ceb4f8ac3137/#:~:text=Kemudian%20akibat%20hukum%20diartikan%20sebagai,simak%20ulasan%20di%20bawah%20ini>. (diakses pada hari Jumat, tanggal 23 Mei 2025)

<https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/C11A/2014/C.131.14.0238/C.131.14.0238-07-BAB-IV-20210831020547.pdf> (diakses pada hari Jumat, tanggal 30 Mei 2025 pukul 12.00 WIB)

<https://www.kompas.com/skola/read/2023/03/08/110000969/informan-dan-key-informan--pengertian-cara-menemukan-dan-contoh?page=all> (diakses pada hari Jumat, tanggal 30 Mei 2025 pukul 12.30 WIB)