

Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum (Analisis Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn)

Ira Monika Tarigan¹, Maria Rosalina², Bina Era Dany³

Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara

[1iramonica2001@gmail.com](mailto:iramonica2001@gmail.com), [2maria.rosalina@fh.uisu.ac.id](mailto:maria.rosalina@fh.uisu.ac.id), [3binaeradany@fh.uisu.ac.id](mailto:binaeradany@fh.uisu.ac.id)

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah di Indonesia, yang diatur dalam UUPA No. 5/1960, PP No. 24/1997, dan PP No. 37/1998, sering menimbulkan sengketa seperti dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn yang membahas peralihan ganda atas satu objek tanah. Penelitian yuridis normatif berbasis studi kepustakaan ini menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah yang sah harus melalui tahapan pembuatan akta otentik di hadapan PPAT hingga pencatatan di Kantor Pertanahan, sedangkan peralihan melawan hukum akan dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sebagaimana dalam putusan tersebut yang menetapkan bahwa peralihan yang sah adalah yang dilakukan pertama kali dengan prosedur benar, sementara peralihan kedua dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kewajiban penyerahan objek sengketa kepada pemilik sah dengan ancaman dwangsom bila lalai melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Peralihan Atas Tanah, Melawan Hukum.

ABSTRACT

The transfer of land rights in Indonesia, as regulated by UUPA No. 5/1960, PP No. 24/1997, and PP No. 37/1998, often gives rise to disputes, such as in the Medan District Court Decision No. 193/Pdt.G/2023/PN Mdn, which addresses the multiple transfer of a single land object. This normative legal research based on literature studies shows that a legitimate transfer of land rights must go through the stages of preparing an authentic deed before a Land Deed Official (PPAT) and then recording it at the Land Office. While an unlawful transfer will be declared invalid and not legally binding, as stated in the decision, which stipulates that a legitimate transfer is the first one carried out with proper procedures, while a second transfer is declared an unlawful act that results in the obligation to hand over the disputed object to the rightful owner with the threat of dwangsom if they fail to implement the legally binding decision.

Keywords: Legal Consequences, Land Transfer, Unlawful.

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki peran sangat penting dalam kehidupan manusia. Sebagai tempat bermukim dan melakukan berbagai aktivitas, tanah menjadi kebutuhan dasar yang tidak dapat dipisahkan dari eksistensi manusia. Dalam perkembangan kehidupan modern, nilai dan fungsi tanah semakin kompleks,

tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga menjadi aset ekonomi yang sangat berharga. Hal ini menyebabkan tanah sering menjadi objek transaksi dan peralihan hak yang dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum.¹

Mengingat pentingnya kedudukan tanah, negara sebagai organisasi kekuasaan

¹ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2020, h. 83.

tertinggi telah mengatur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui berbagai instrumen hukum. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan utama pengaturan di bidang pertanahan di Indonesia. UUPA memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.²

Dalam praktik kehidupan masyarakat, peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang sering dilakukan. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, dan cara-cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur dan persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam peralihan hak tersebut.³ Namun dalam kenyataannya, masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum. Peralihan hak secara melawan hukum ini dapat terjadi dalam berbagai bentuk, seperti pemalsuan

dokumen kepemilikan tanah, penguasaan tanah tanpa alas hak yang sah, peralihan hak yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik yang sah, atau peralihan hak yang tidak memenuhi syarat dan prosedur yang ditentukan oleh hukum.

Perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah tidak hanya merugikan pihak yang memiliki hak yang sah, tetapi juga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dalam masyarakat.⁴ Salah satu contoh kasus peralihan hak atas tanah secara melawan hukum dapat dilihat dalam perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Medan melalui Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn. Kasus ini bermula dari sengketa kepemilikan sebidang tanah antara Penggugat I dan Penggugat II melawan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka adalah pemilik yang sah atas objek sengketa berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 20 tanggal 15 Agustus 2014 serta Sertifikat Hak Milik Nomor 04110 tanggal 1 November 2017. Dalam perkara tersebut, para Tergugat telah melakukan peralihan hak atas tanah sengketa meskipun tanah tersebut telah beralih kepada Penggugat I yang kemudian menghibahkannya kepada Penggugat II. Tergugat II dan III mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat I melalui Akta Hibah Nomor 05 tanggal 14 Januari 2015,

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2019, h. 157.

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h. 23.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2018, h. 137.

padahal sebelumnya tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat I. Perbuatan para Tergugat ini jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena telah mengalihkan hak atas tanah yang bukan lagi menjadi miliknya.⁵

Kasus ini menunjukkan betapa pentingnya pemahaman dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah. Peralihan hak yang dilakukan secara melawan hukum tidak hanya berpotensi menimbulkan sengketa, tetapi juga dapat mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi pihak yang dirugikan. Selain itu, perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah juga dapat menimbulkan ketidakpastian dalam lalu lintas hukum pertanahan.

Permasalahan peralihan hak atas tanah secara melawan hukum seringkali terjadi karena berbagai faktor, antara lain lemahnya sistem administrasi pertanahan, kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan, adanya itikad tidak baik dari pihak-pihak tertentu, serta masih terdapatnya kelemahan dalam penegakan hukum. Kondisi ini diperparah dengan semakin tingginya nilai ekonomis tanah yang mendorong spekulasi dan praktik-praktik curang dalam transaksi tanah. Oleh karena itu, diperlukan upaya komprehensif untuk mencegah dan menanggulangi praktik peralihan hak atas tanah secara melawan hukum. Upaya ini mencakup penyempurnaan sistem administrasi pertanahan, peningkatan

kesadaran hukum masyarakat, penguatan pengawasan dalam proses peralihan hak atas tanah, serta penegakan hukum yang tegas terhadap pelaku peralihan hak secara melawan hukum.

Berkaitan dengan akibat hukum dari peralihan hak atas tanah secara melawan hukum, perlu dipahami bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk memberikan ganti rugi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".⁶

Dalam konteks pertanahan, peralihan hak secara melawan hukum dapat mengakibatkan peralihan tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Konsekuensi hukumnya adalah hak atas tanah tersebut harus dikembalikan kepada pemilik yang sah. Hal ini sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn yang memerintahkan pengembalian objek sengketa kepada pemilik yang sah dan pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Berdasarkan hal tersebut, maka tertarik untuk mengangkat dalam sebuah penelitian dengan judul: "Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Secara

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn.

⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, h. 87.

Melawan Hukum (Analisis Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn)".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum dalam peralihan atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah secara melawan hukum berdasarkan Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn?

C. Metode Penelitian

Penelitian tentang perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah (Putusan No. 193/Pdt.G/2023/PN Mdn) menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, bersifat deskriptif analisis yang mengkaji objek secara sistematis berdasarkan fakta. Penelitian kepustakaan ini menggunakan tiga sumber data sekunder: bahan hukum primer (UUD 1945, KUHPerdata, UUPA No. 5/1960, PP No. 24/1997, dan putusan pengadilan), bahan hukum sekunder (publikasi non-dokumen resmi seperti buku dan hasil penelitian), dan bahan hukum tersier (kamus, artikel internet, dan karya ilmiah terkait). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan alat pengumpulan berupa studi dokumen dari berbagai sumber

relevan, dan data dianalisis secara kualitatif dengan pemilihan asas, norma, doktrin, dan pasal-pasal yang relevan untuk menghasilkan kualifikasi yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

II. Hasil Penelitian

A. Pengaturan Hukum Dalam Peralihan Atas Tanah Di Indonesia

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan dua aspek, yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak. Kedua belah pihak dihadapkan pada ketentuan, hak, dan kewajiban sehubungan dengan peralihan hak tersebut. Pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dapat berupa orang pribadi maupun badan yang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dapat memiliki suatu hak atas tanah dan bangunan.⁷

Peralihan hak atas tanah dan bangunan sangat berkaitan dengan hukum dan ditandai oleh adanya bukti. Bukti ini dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Peralihan hak ini bisa terjadi antar pribadi maupun antara Negara dengan pribadi (orang atau badan hukum). Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum pemilikan tanah dan bangunan, setiap peralihan hak harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur setiap peralihan hak. Sesuai dengan hukum, perolehan hak sebagai hasil peralihan hak

⁷ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah, Cetakan Kedua*, Rajawali, Jakarta, 2003, h. 6.

harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Selanjutnya perolehan hak tersebut harus didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan setempat untuk memperoleh sertifikat hak. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat di pertahankannya terhadap semua pihak.

Setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kemasyarakatan lainnya.⁸ Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau

perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan. Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.⁹ Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

Perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh pemegang hak pada waktu hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat hak atas tanah tersebut akan berpindah kepada pihak lain saat pemegang hak (pewaris) meninggal. Pasal 23 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus

⁸ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, h. 175.

⁹ Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h. 27.

didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam rangka menuju kepastian hukum hak-hak atas tanah. Oleh karena itu, apabila suatu hak atas tanah yang tidak didaftarkan maka bahwa hak atas tanah tersebut belum mempunyai kepastian hukum meskipun kesepakatan untuk mengadakan perjanjian jual beli itu sudah ada.¹⁰

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. **Beralih** menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan **dialihkan** menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.¹¹

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui

jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

B. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Secara Sah Menurut Hukum Yang Berlaku Di Indonesia

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan.

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.¹²

¹⁰ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang, 2004, h. 16.

¹¹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, h. 333.

¹² Urip Santoso, *Op-Cit*, h. 375.

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.¹³

a. Pendaftaran Peralihan Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh

PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
- 5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
- 7) Izin pemindahan hak bila diperlukan,
- 8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPH), dalam hal pajak tersebut terutang.¹⁴

b. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada permohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya

¹³ Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, h. 36.

¹⁴ Urip Santoso, *Op-Cit*, h. 377.

dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.¹⁵

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya.

Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam

surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

c. Peralihan Hak Jual Beli Atas Tanah

Seseorang yang memiliki tanah, karena kebutuhan tertentu kadang tanah yang bersangkutan dipindahkan kepada orang lain. Pemindehan hak atas tanah dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar dan lelang. Dari perbuatan hukum tersebut yang sering dilakukan adalah jual beli tanah. jual beli tanah sering dilakukan oleh warga masyarakat baik di kota maupun di desa.

Pengertian jual beli khususnya untuk tanah hak milik dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu menurut Hukum Barat yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Hukum Adat.

C. Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum Berdasarkan Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn

Perkara	Putusan	Nomor
193/Pdt.G/2023/PN.Mdn		merupakan

sengketa peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat I. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim, dapat dianalisis beberapa akibat hukum yang timbul dari peralihan hak atas tanah secara melawan hukum dalam perkara ini.

a. Majelis Hakim menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat I, serta tindakan Tergugat I menguasai objek sengketa, adalah perbuatan melawan hukum.

¹⁵ A. P. Parliindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, 2010, h. 14.

Perbuatan melawan hukum ini telah memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan pelaku, adanya kerugian bagi korban, serta adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Terkait unsur perbuatan, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat I, dan Tergugat I telah menguasai objek sengketa tersebut. Unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi karena perbuatan para Tergugat tersebut bertentangan dengan hak Penggugat I selaku penerima pengalihan hak atas objek sengketa, serta bertentangan dengan hak Penggugat II selaku pemilik objek sengketa berdasarkan hibah dari Penggugat I.

- b. Terpenuhi unsur kesalahan.
Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II dan Tergugat III melakukan pengalihan hak atas objek sengketa dengan sengaja, padahal mereka mengetahui bahwa objek sengketa telah dialihkan kepada Penggugat I. Sementara Tergugat I juga tidak berhati-hati dalam menerima peralihan hak tersebut, karena tidak meminta alas hak yang jelas dari Tergugat II dan Tergugat III.
- c. Terpenuhinya unsur kerugian bagi korban

Dimana Penggugat II selaku pemilik objek sengketa tidak dapat mengambil manfaat atas objek sengketa. Terakhir, unsur hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian terpenuhi, karena kerugian Penggugat II adalah akibat langsung dari perbuatan melawan hukum para Tergugat.

Dengan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut, Majelis Hakim menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat I, serta tindakan Tergugat I menguasai objek sengketa, adalah perbuatan melawan hukum. Hal ini menimbulkan akibat hukum yang sangat signifikan.

Akibat hukum pertama adalah bahwa peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat II dan Tergugat III kepada Saudari Putri Febriyani Pakpahan, serta peralihan hak dari Saudari Putri Febriyani Pakpahan kepada Tergugat I, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa peralihan hak atas objek sengketa tersebut terjadi setelah objek sengketa telah dialihkan secara sah oleh Tergugat II kepada Penggugat I, sehingga Tergugat II dan Tergugat III sudah tidak lagi memiliki hak untuk mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain.

Akibat hukum kedua adalah Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat II adalah pemilik sah atas objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04110 tanggal 1 November 2017. Hal ini

menunjukkan bahwa Majelis Hakim mengakui dan menegaskan kepemilikan Penggugat II atas objek sengketa, yang berasal dari penghibahan oleh Penggugat I. Dengan demikian, Penggugat II memiliki hak yang sah dan dilindungi atas objek sengketa.

Akibat hukum ketiga adalah Majelis Hakim menghukum Tergugat I untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat II. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dengan menguasai objek sengketa yang bukan miliknya. Penggugat II sebagai pemilik sah harus diberikan penguasaan atas objek sengketa.

Terkait tuntutan ganti kerugian, Majelis Hakim tidak dapat mempertimbangkan jumlah kerugian yang dituntut oleh para Penggugat, karena tidak disertai alat bukti pendukung. Meskipun demikian, Majelis Hakim tetap menyatakan bahwa unsur kerugian dalam perbuatan melawan hukum telah terpenuhi. Hal ini membuka peluang bagi para Penggugat untuk mengajukan tuntutan ganti rugi di kemudian hari, apabila dapat membuktikan jumlah kerugiannya. Selain itu, Majelis Hakim juga mengabulkan tuntutan untuk menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*). Jumlah uang paksa yang ditetapkan adalah Rp100.000,00 per hari, apabila Tergugat I lalai menjalankan putusan. Penetapan uang paksa ini juga merupakan konsekuensi logis dari perbuatan melawan hukum Tergugat I, sebagai upaya paksaan agar Tergugat I

segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat II.

Secara keseluruhan, putusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menunjukkan adanya upaya untuk memberikan perlindungan hukum yang komprehensif kepada pemilik sah objek sengketa, yaitu Penggugat II. Majelis Hakim tidak hanya menyatakan perbuatan para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum, tetapi juga menegaskan kepemilikan Penggugat II, memerintahkan penyerahan objek sengketa, serta menetapkan sanksi uang paksa sebagai upaya agar putusan dapat dilaksanakan.

Akibat hukum yang ditetapkan Majelis Hakim tersebut juga sejalan dengan prinsip-prinsip hukum dalam upaya penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah secara melawan hukum. Pertama, prinsip kepastian hukum, dimana Majelis Hakim telah menetapkan status hukum objek sengketa dan pihak yang berhak atas objek sengketa secara jelas. Kedua, prinsip keadilan, dimana Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan menegakkan hak-hak pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum. Ketiga, prinsip efektivitas, dimana Majelis Hakim memerintahkan penyerahan objek sengketa dan menetapkan sanksi uang paksa untuk memastikan putusan dapat dilaksanakan.

Dengan demikian, putusan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 193/Pdt.G/2023/PN.Mdn ini dapat dikatakan telah memberikan perlindungan hukum yang komprehensif dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Putusan ini

dapat menjadi referensi bagi penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah secara melawan hukum di masa mendatang, guna mewujudkan kepastian, keadilan, dan efektivitas dalam penegakan hukum. Namun demikian, terdapat satu hal yang perlu dikaji lebih lanjut, yaitu terkait besaran uang paksa (dwangsom) yang ditetapkan Majelis Hakim. Jumlah Rp100.000,00 per hari mungkin dapat dipertimbangkan terlalu rendah, mengingat nilai objek sengketa yang cukup besar. Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menetapkan jumlah uang paksa yang lebih besar, agar dapat memberikan efek jera yang lebih kuat bagi Tergugat I untuk segera mematuhi putusan.

Secara keseluruhan, putusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* dapat dianggap telah memberikan perlindungan hukum yang komprehensif bagi pemilik sah objek sengketa, sekaligus menegakkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah secara melawan hukum. Putusan ini diharapkan dapat menjadi yurisprudensi yang baik dan dapat dijadikan referensi dalam penanganan perkara serupa di masa mendatang.

II. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum peralihan hak atas tanah di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, terutama dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, dan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam peraturan-peraturan tersebut ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Setiap peralihan hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang dan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian hukum.

2. Proses peralihan hak atas tanah yang sah menurut hukum di Indonesia harus memenuhi beberapa tahapan yaitu: pertama, adanya perbuatan hukum peralihan hak yang dituangkan dalam akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT; kedua, untuk tanah yang sudah bersertifikat, pemilik harus menyerahkan sertifikat asli tanah dan dokumen pendukung lainnya; ketiga, PPAT akan membuat akta peralihan hak sesuai dengan jenis perbuatan hukumnya (jual beli, hibah, dll); keempat, dalam waktu 7 hari kerja sejak penandatanganan akta, PPAT wajib menyerahkan akta tersebut beserta dokumen-dokumen terkait ke Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran peralihan hak; dan terakhir, Kantor Pertanahan akan mencatat peralihan hak tersebut dalam buku tanah dan sertifikat.
3. Akibat hukum dari peralihan hak atas tanah secara melawan hukum berdasarkan Putusan Nomor

193/Pdt.G/2023/PN Mdn, dimana peralihan hak tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dalam putusan tersebut, pengadilan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II dan III yang mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum karena dilakukan setelah objek tersebut dialihkan secara sah kepada Penggugat I. Konsekuensinya, Tergugat I sebagai pihak yang menguasai objek sengketa dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat II sebagai pemilik yang sah, dengan ancaman dwangsom (uang paksa) sebesar Rp100.000 per hari jika lalai melaksanakan putusan setelah berkekuatan hukum tetap.

B. Saran

1. Perlu membuat aturan yang lebih tegas dan rinci mengenai mekanisme pengecekan riwayat kepemilikan tanah sebelum peralihan hak untuk mencegah terjadinya peralihan hak atas tanah secara melawan hukum.
2. Sebelum melakukan transaksi peralihan hak atas tanah, pastikan untuk melakukan pengecekan status tanah dan riwayat kepemilikan di Kantor Pertanahan serta selalu menggunakan jasa PPAT dalam setiap peralihan hak atas tanah.
3. Dalam memutus perkara peralihan hak atas tanah, perlu mempertimbangkan asas itikad baik dan mengutamakan perlindungan bagi pemilik yang

memperoleh hak atas tanah secara sah menurut hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agustina, Rosa, **Perbuatan Melawan Hukum**, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- Fauzan, M., **Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah**, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2019.
- Fuady, Munir, **Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019.
- Harsono, Boedi, **Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA**, Djambatan, Jakarta, 2018.
- Hartanto, J. Andy, **Hukum Pertanahan**, LaksBang Justitia, Surabaya, 2020.
- Lubis, Muhammad Yamin, **Hukum Pendaftaran Tanah**, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Parlindungan, A.P., **Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Perangin, Effendi, **Mencegah Sengketa Tanah**, Rajawali, Jakarta, 2003.
- Salim H.S., **Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak**, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Santoso, Urip, **Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah**, Kencana, Jakarta, 2019.
- Sinaga, Sahat HMT, **Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak**, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007.
- Soetomo, **Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat**, Universitas Brawijaya, Malang, 2004.
- Subekti, **Aneka Perjanjian**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Sutedi, Adrian, **Peralihan Hak Atas Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Jurnal

Ekawati, Dian, "**Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia**", Jamaika: Jurnal Abdi Masyarakat, Volume 2, Nomor 1, 2021.

Maulidi, Mohammad Jeffry, "**Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah**", Jurnal IUS, Vol. V, No. 3, 2017.

D. Internet

Rahmawati, Dini. "**Apa itu Sertifikat Hak Milik atau SHM? Ini Penjelasannya**", melalui <https://www.detik.com/jatim/berita/d-6267969/apa-itu-sertifikat-hak-milik-atau-shm-ini-penjelasannya> diakses pada tanggal 3 September 2024.

Timomor, Racmi Arin. "**Mengenal SHM dan Cara Mengurusnya dengan Mudah**", melalui <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73571-mengenal-shm-dan-cara-mengurusnya-id.html>, diakses pada tanggal 3 September 2024.

Trisnawati, Putri Ayu. "**Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah**", melalui <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/#:~:text=Peralihan%20hak%20atas%20tanah%20adalah,peraturan%20perundang%2Dundangan%20yang%20berlaku>, diakses pada tanggal 3 September 2024.

E. Kamus

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 2021. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

F. Putusan

Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn.