

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 1401 K/PDT/2018 TERKAIT PENENTUAN PRIORITAS PEMBERIAN HAK ATAS TANAH EX-EIGENDOM

Irine Adelia Dufanti Naftali¹ dan Mahendra Wardhana²

¹Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya,
Indonesia,irine.22145@mhs.unesa.ac.id, <https://orcid.org/0000-0001-9744-588X>

²Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia,
mahendrawardhana@unesa.ac.id, <https://orcid.org/0000-0001-9744-588X>

Abstrak

This study examines the agrarian conflict between individuals who have controlled the physical land of former eigendom for 67 years against the state legal entity holding the Building Use Rights Certificate (HGB). The main focus of the study is to analyze the basis of the judge's considerations in determining the priority of rights and the legal consequences for the parties using Gustav Radbruch's legal value theory. Using the normative juridical method, the results of the study show that the Panel of Judges emphasized the legal certainty of land registration according to Article 19 of the UUPA and PP No. 24 of 1997. The judge ignored the priority rights of physical cultivators regulated in Presidential Decree No. 32 of 1979 and instead qualified the plaintiff's legal relationship as a lease that had ended (Article 1570 of the Civil Code). As a result, land control by residents is considered an Unlawful Act (PMH). The researcher recommends that the National Land Agency (BPN) be more proactive in tracing ownership history and urges residents of former eigendom land to immediately register their rights to avoid dual ownership.

Keywords: *Ex-Eigendom Land, Priority Rights Granting, Physical Possession, Unlawful Acts.*

A. PENDAHULUAN

(Latar Belakang)

Kedatangan Belanda ke Indonesia membawa sistem kolonialisme yang memaksa penerapan model sistem pemerintahan negara Belanda yang pada akhirnya mengakibatkan terjadinya dualisme hukum pertanahan di Indonesia. Sebelum era kolonial, masyarakat Indonesia menganut hukum adat (kebiasaan) yang menjadikan tanah bersifat komunal dan diwariskan secara turun-temurun. Namun, dengan masuknya pengaruh hukum Belanda di Indonesia, mulai diterapkan *Agrarisch Wet* 1970 sebagai salah satu hukum pertanahan yang memperkenalkan konsep hak tanah secara individual, termasuk salah satunya hak *eigendom*. Hak *eigendom* pada masa pemerintahan Belanda merupakan hak penguasaan tertinggi atas tanah (hak milik pribadi) (Mujiburohman, 2021). Dualisme hukum pertanahan menjadikan adanya

kesempatan bagi warga negara asing yang saat itu tinggal di Indonesia untuk menguasai dan memiliki tanah di Indonesia. Hal ini tidak selaras dengan yang ada dalam pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 sebagai tujuan negara Indonesia untuk memanfaatkan segala bentuk kekayaan alam yang dimiliki agar dapat menyejahterakan rakyat. Pengaturan mengenai pemanfaatan kekayaan alam sebagaimana diamanatkan dalam pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 kemudian dijabarkan lebih lanjut melalui lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA, yang tujuannya adalah menghapuskan sistem dualisme dan menegaskan kedaulatan nasional dengan menjadikan unifikasi pada hukum pertanahan Indonesia.

Meskipun demikian, implementasi UUPA tidak serta merta menyelesaikan seluruh permasalahan pertanahan di Indonesia. Sengketa atas kepemilikan tanah di Indonesia masih kerap terjadi. Konversi hak atas tanah diberlakukan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari upaya UUPA untuk melakukan unifikasi dan penyederhanaan hukum tanah pasca-kolonial agar sesuai dengan hak atas tanah yang tercantum dalam UUPA. Regulasi utama dalam UUPA yang mengatur konversi hak atas tanah diatur secara rinci dalam Bagian Kedua UUPA, mencakup pasal I hingga pasal VIII. Proses konversi hak tanah ini dibedakan menjadi tiga kelompok utama, antara lain: a) hak tanah yang berasal dari sistem hukum barat; b) hak tanah yang berasal dari tanah bekas hak Indonesia; dan c) hak tanah yang berasal dari tanah swapraja (tanah yang dulunya di bawah kekuasaan kerajaan atau pemerintahan daerah istimewa) (Hasanah, 2020). Berdasarkan ketentuan konversi ini, hak atas tanah yang ada sebelum UUPA akan berakhir pasca hadirnya UUPA dan batas waktu pengkonversian tanggal 24 September 1980 yang dituangkan dalam Kepres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat dan ditindak lanjuti dalam PMDN No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat. Jika konversi tanah tidak dilakukan, maka negara akan menguasai tanah tersebut status inilah yang melahirkan kategori tanah *eks-eigendom*.

Dalam konteks konversi hak barat pasca diresmikannya UUPA, muncul konsep **hak prioritas**, dalam Kepres No. 32 Tahun 1979, yakni hak yang diserahkan kepada individu yang secara nyata melakukan penguasaan, menggunakan, dan memelihara tanah bekas hak barat secara berkelanjutan setelah berakhirnya masa berlaku hak tersebut. Hak prioritas berfungsi sebagai bentuk pengakuan dan perlindungan negara terhadap penguasaan fisik yang dilakukan secara sah dan terus-menerus oleh warga negara Indonesia (Zefanya & Lukman, 2022). Konsep ini selaras dengan asas **fungsi sosial hak atas tanah** sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA dan prinsip **keadilan sosial** dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, yang menempatkan tanah tidak sekedar menjadi komoditas perekonomian, namun sebagai sumber kesejahteraan rakyat. Hak prioritas menjadi penting karena memberikan ruang bagi masyarakat yang tidak memiliki bukti yuridis formal, namun secara faktual telah menguasai tanah tersebut, untuk memperoleh pengakuan hak melalui mekanisme pemberian hak baru atas tanah yang dikuasai negara. Dengan demikian, hak prioritas

merupakan perwujudan keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif dalam sistem hukum pertanahan nasional (Khoirunnisa et al., 2024).

Oleh karena itu untuk menjamin hak atas tanah di Indonesia, pasal 19 UUPA mewajibkan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat guna menjamin kepastian hukum. Sebagai bentuk tindak lanjut dalam pengimplementasian pasal 19 UUPA pemerintah mengundang PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah kemudian dicabut dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di Indonesia, tanah diklasifikasikan menjadi dua kategori kepemilikan, pertama, kepemilikan secara fisik, yang berarti tanah dikuasai langsung oleh subjek hukum. Kedua, kepemilikan secara yuridis, yang berarti penguasaan tanah oleh subjek hukum berdasarkan alas hak yang ditetapkan undang-undang (Zefanya & Lukman, 2022). Oleh karena itu, penting untuk memperhatikan mekanisme yang memungkinkan pengakuan hak atas tanah bagi masyarakat yang buktinya masih bersifat tradisional. Hal ini dilakukan untuk mengakomodasi ketentuan mengenai pembukuan hak-hak lama, khususnya pada bukti tertulis yang mayoritasnya tidak dimiliki masyarakat sebagai alat pembuktian alas hak tanah, namun justru menggunakan bukti nyata, yaitu penguasaan secara fisik tanah tersebut.

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah dan pengakuan hak atas tanah masyarakat tidak hanya berhubungan dengan aspek administratif, tetapi memiliki dimensi filosofis dan yuridis yang berhubungan erat dengan tujuan negara untuk memmanifestasikan keadilan untuk masyarakat Indonesia. Dalam konteks inilah, lembaga peradilan sebagai perpanjangan dari negara harus memastikan bahwa setiap kebijakan maupun putusan yang diambil benar-benar mencerminkan nilai keadilan, kepastian, dan kemanfaatan sebagaimana menjadi cita hukum nasional. Franz Magnis Suseno berpendapat, "*tujuan utama negara terwujud melalui tiga fungsi fundamental, yaitu: a) negara harus melindungi penduduk dalam wilayahnya secara menyeluruh; b) menjadi pendukung dan memberikan kelayakan dalam kehidupan masyarakat baik di bidang sosial, ekonomi, dan kebudayaan; serta c) negara menjadi penengah yang tidak berkepihakan bagi pihak yang berkonflik dengan mengadakan peradilan dan menjadi penjamin keadilan dalam hubungan bermasyarakat*" (Syukur et al., 2022). Sehingga dapat diartikan bahwa negara berperan untuk memberikan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan bagi masyarakatnya. Seorang hakim merupakan cerminan negara menurut Franz Magnis Suseno dalam memberikan putusan suatu perkara harus menerapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun sekaligus juga berperan dalam menciptakan suatu hukum. Dalam proses pencarian keadilan, hakim berkewajiban mengadili tanpa diskriminasi dan berlandaskan pada hukum positif. Hakim dalam menjatuhkan suatu putusan haruslah memperhatikan tiga hal, yaitu: keadilan (*gerechtigheit*), kepastian (*rechsecherheit*), dan kemanfaatan (*zwachmatigheit*) bagi masyarakat (Prof. Susi Dwi Harijanti, S.H., LL.M., 2024). Akan tetapi dalam putusan-putusan yang diputuskan oleh hakim yang menangani perkara antara Diana Azhary melawan PT Asuransi Jiwasraya belum secara total mencerminkan adanya keadilan dan perlindungan hukum yang sesuai dengan UUPA yang menjadi dasar hukum pertanahan nasional.

Seperti pada kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018 dimana sengketa ini berpusat pada sebidang tanah di Jakarta Pusat dengan alas hak *eigendom verponding* Nomor: 17432 seluas 1300 M2 yang dimiliki oleh seorang Belanda bernama Wilem Karel Moonth dan sebagian seluas 628 M2 tertulis atas nama *De Te Batavia Gevestigde Nv. Levensverzekering Maatschappij Nillmy Van 1859* yang dinasionalisasikan menjadi PT. Asuransi Jiwasraya berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Belanda jo. Peraturan Pemerintah Nomor: 28 Tahun 1960 tentang Penentuan Perusahaan Pertanggungungan Djiwa Milik Belanda Jang Dikenakan Nasionalisasi yang mana dalam persidangan PT. Asuransi Jiwasraya tidak menunjukkan *eigendom verponding* Nomor: 17432 dan hanya mengandalkan sejarah pendirian PT. Asuransi Jiwasraya dan juga Surat Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 Januari 1994 No. 100/HGB/BPN/1994 jo. Tanggal 29 Juli 1994 No. 19-VII-1994 yang berisi BPN memberikan hak kepada PT. Asuransi Jiwasraya berdasarkan surat keputusan tersebut.

Secara historis, tanah *a quo* telah dikuasai oleh warga negara Indonesia, atas nama RM. Moechsin melalui hubungan sewa-menyewa dengan Wilem Karel Moonth melalui *Nv Administrat Tickantoor Klaaren & Co* dan dialihkan kepada *Kantoor Versluis, N.V* pada tahun 1950. Setelah pemilik tanah asal Belanda meninggalkan Indonesia, obyek sengketa tersebut berubah status menjadi tanah dikuasai negara. Namun penguasaan fisik atas tanah tersebut kemudian dilanjutkan secara turun temurun oleh ahli waris RM. Moechsin, yang kini diwakili oleh cucu RM. Moechsin yaitu Diana Azhary selanjutnya disebut Penggugat. Penggugat selaku subjek yang melanjutkan penguasaan fisik atas objek sengketa menemukan fakta bahwa tanah yang ia tempati tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya (Persero) selanjutnya disebut Tergugat, dengan masa berlaku 30 tahun (29 Juli 1994 hingga 14 Desember 2024).

Penggugat merasa keberatan dan meragukan keabsahan penerbitan sertipikat tersebut. Keberatan ini didasarkan pada dua alasan utama: *pertama*, fakta bahwa ahli waris telah menguasai fisik lahan dan bangunan secara berkelanjutan selama kurang lebih 67 tahun; dan *Kedua*, kewajiban perpajakan atas tanah meliputi: IPEDA dan PBB selalu dipenuhi dan tercatat atas nama orang tua penggugat yaitu Dra. Erka Azhary dan telah dibayar tiap tahunnya. Penggugat berargumen bahwa tidak masuk akal jika hak atas tanah diberikan kepada Tergugat, hal ini dikarenakan Tergugat tidak pernah melakukan penguasaan fisik atas objek sengketa. Kondisi ini memperkuat dalil Penggugat bahwa dirinyalah yang seharusnya diakui sebagai pemegang hak prioritas atas tanah tersebut, bukan pihak lain yang baru memperoleh hak melalui sertipikat.

Tergugat kemudian mengirimkan somasi kepada Penggugat yang berisi bahwa Penggugat harus mengosongkan rumah dan tanah tersebut atau Penggugat harus membayar uang sewa atas bangunan di atas tanah tersebut. Dalam hal ini Penggugat memilih untuk tidak melakukan kedua opsi yang diberikan oleh Tergugat. Hingga pada tahun 2015 Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat atas dalil perbuatan melawan hukum. Dalam kasus yang terjadi antara Diana Azhary melawan PT Asuransi

Jiwasraya terdapat tiga putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 612/Pdt.G/2015/PN. Jkt.Pst; Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 418/PDT/2017/PT.DKI; dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018. Berikut ringkasan putusan yang telah disusun secara berjenjang, meliputi hasil pengadilan tingkat pertama hingga sampai tingkat kasasi:

Tabel 1. 1 Rangkaian Putusan Bertingkat Sengketa Kepemilikan Tanah Diana Azhary

<p>Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor:612/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst</p>	<p><i>“Menolak tuntutan provisi Penggugat; dalam konvensi: menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III; menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; dalam reconvensi: mengabulkan gugatan Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian; Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan dalam keadaan baik kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Reconvensi; menolak gugatan reconvensi selain dan selebihnya; dalam konvensi dan reconvensi: menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat reconvensi untuk membayar biaya perkara ini yang timbul pada tingkat pertama sebesar Rp.2.816.000 (dua juta delapan ratus enam belas ribu rupiah).”</i></p>
<p>Putusan Pengadilan Tinggi nomor: 418/PDT/2017/PT. DKI</p>	<p><i>“Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi; menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 612/Pdt.G/2015/PN.Jkt/Pst; Menghukum Pemanding Semula Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp.150.000 (serratus lma puluh ribu rupiah).”</i></p>
<p>Putusan Mahkamah Agung nomor: 1401 K/Pdt/2018</p>	<p><i>“Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Diana Azhary binti Drs. Azhary Jalin tersebut; menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah).”</i></p>

Sumber: Direktori Putusan Mahkamah Agung

Hadirnya UUPA memang telah berupaya menghapus dualisme hukum pertanahan dan menegaskan kedudukan hukum tanah nasional. Namun, permasalahan akan tanah tidak akan langsung selesai dengan kehadiran UUPA sehingga dalam hal ini belum ada kajian yang mendalam mengenai bagaimana putusan pengadilan dalam kasus hak prioritas untuk memberikan alas hak atas tanah yang didasari penguasaan fisik tanah. Pengambilan keputusan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung nomor:

1401 K/Pdt/2018 belum mencerminkan perlindungan hukum yang memadai sesuai dengan pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dalam hukum pertanahan di Indonesia untuk memberikan kemakmuran bagi rakyat. Kasus Diana Azhary melawan PT Asuransi Jiwasraya memberikan indikasi bahwa prinsip-prinsip tersebut belum sepenuhnya terwujud dalam praktik pengadilan.

Berdasarkan hal ini penulis tertarik untuk menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018 dikarenakan putusan tersebut belum sepenuhnya mencerminkan perlindungan hukum, keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945. Penulis menyoroti adanya konflik antara kepemilikan fisik faktual yang telah dilakukan secara turun-temurun dan berkelanjutan oleh ahli waris (Diana Azhary) dengan kepemilikan yuridis formal (*eigendom verponding No. 17432* yang menjadi SHGB) yang dimiliki oleh pihak lain (PT Asuransi Jiwasraya). Dalam konteks tanah *ex-eigendom* pasca-UUPA, Putusan Kasasi yang menolak pemegang penguasaan fisik ini dianggap mengabaikan prinsip hak prioritas, yang seharusnya menjadi bentuk perlindungan negara terhadap penguasaan fisik yang sah dan terus-menerus oleh warga negara Indonesia sesuai dengan cita UUPA yang menyerap hukum adat. Oleh karena itu, penulis melihat kasus ini terindikasi adanya perbedaan signifikan antara idealisme hukum pertanahan nasional dan penerapannya di lembaga peradilan. Hal ini memerlukan analisis mendalam mengenai penafsiran dan implementasi hak prioritas berdasarkan penguasaan fisik oleh hakim demi mewujudkan keadilan substantif.

(Metode Penelitian)

Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif, yaitu salah satu jenis metode penelitian hukum yang didasarkan pada telaah terhadap norma-norma dari hukum tertulis sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku serta relevan dengan permasalahan yang dikaji (Wahyuni, n.d.-b). Pendekatan ini pada dasarnya berfokus pada analisis pada bahan hukum tertulis yang digunakan sebagai landasan untuk menguraikan isu-isu hukum yang muncul. Secara umum, penelitian hukum normatif identik dengan studi kepustakaan (*library research*). Kondisi ini terjadi karena adanya fakta bahwa sumber data utama dalam penelitian hukum normatif berasal dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Fokus penelitian ini diarahkan pada aspek penerapan dan interpretasi hukum, dengan tujuan untuk menelaah sejauh mana norma yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan memberikan pengaruh terhadap isu hukum yang menjadi objek penelitian.

a. Bahan Hukum Primer

Sumber hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat terhadap permasalahan yang menjadi objek penelitian, seperti: UUD NRI 1945, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Yurisprudensi, dan lain-lain (Wahyuni, n.d.-a). Bahan hukum primer yang dijadikan rujukan dalam penelitian ini meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

2. Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Belanda
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan & Permukiman.
5. Peraturan Pemerintah Nomor: 48 Tahun 1960 tentang Penentuan Perusahaan Pertanggungjawaban Jiwa Milik Belanda yang Dikenakan Nasionalisasi *jo*. Peraturan Pemerintah Nomor 214 Tahun 1961 tentang Pendirian Perusahaan Negara Asuransi Jiwa Eka Sejahtera *jo*. Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 1972 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara Asuransi Jiwasraya menjadi Perusahaan Perseroan (Persero).
6. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
10. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat *jo*. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat
11. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 612/Pdt.G/2015/PN. Jkt.Pst;
12. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 418/PDT/2017/PT.DKI; dan;
13. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1401 K/Pdt/2018.
14. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 329 K.Sip/1957
15. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 475/K/Pdt/2010
16. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 603/K/Pdt/2013

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum yang berperan untuk mendukung dan memperkuat bahan hukum primer dalam suatu penelitian. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat dan sifatnya hanya sebagai penunjang dan memberikan penafsiran terhadap bahan hukum primer (Wahyuni, n.d.-b). Perbedaan antara bahan hukum primer dan sekunder terletak pada sifat kekuatannya, yang mana bahan hukum primer bersifat mengikat secara hukum sedangkan bahan hukum sekunder tidak (Marzuki, 2013). Dalam penelitian ini, bahan hukum sekundernya berupa buku, artikel, jurnal, doktrin, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan penelitian tentang penentuan pemberian prioritas atas tanah *ex-eigendom*.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier berperan sebagai sumber yang menyediakan informasi pelengkap terkait bahan hukum primer dan sekunder selama proses penyusunan penelitian. Contohnya adalah kamus hukum, ensiklopedia, serta berbagai referensi

dari media internet yang relevan dengan topik penelitian tentang penentuan pemberian prioritas atas tanah *ex-eigendom* (Wahyuni, n.d.-b)

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini, Peneliti akan menguraikan secara komprehensif mengenai kedudukan hukum para pihak serta pertimbangan yuridis hakim dalam memutus perkara antara Diana Azhary melawan PT. Asuransi Jiwasraya. Sengketa ini menjadi menarik secara yuridis karena mempertemukan dua klaim hak yang berbeda sifatnya. Adanya klaim atas *tanah eks-eigendom verponding*, yang satu berdasarkan penguasaan fisik tanah secara turun-temurun dan yang lain berdasarkan bukti kepemilikan yuridis tanpa adanya penguasaan fisik. Penyelesaian sengketa ini tidak hanya menyangkut pembuktian mengenai siapa yang paling berhak dan seharusnya diberikan prioritas untuk memohonkan hak, tetapi juga menguji bagaimana hakim menerapkan asas-asas hukum pertanahan, khususnya mengenai tanah bekas hak barat pasca berlakunya UUPA.

1. Pertimbangan Hakim

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung dalam memutus perkara sengketa tanah *a quo* telah menyusun serangkaian pertimbangan hakim dalam memutus perkara antara Diana Azhary melawan PT. Asuransi Jiwasraya yang menjadi dasar penolakan gugatan Penggugat. Penulis mengklasifikasikan pertimbangan hakim tersebut menjadi beberapa tema sentral sebagai berikut:

a. Kualifikasi Hubungan Hukum Sewa Menyewa dan Penguasaan Fisik Objek Sengketa

Sewa menyewa merupakan salah satu jenis hubungan hukum yang termasuk dalam kategori perjanjian bernama (*nominaat*). Secara umum, pengertian sewa-menyewa disebutkan dalam pasal 1548 KUHPerduta, "*sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.*" Secara sederhana, sewa menyewa, melibatkan dua pihak, yang pertama berkedudukan sebagai pemberi sewa dan yang kedua sebagai penyewa. Selanjutnya harus ada objek yang diperjanjikan/disewakan, pembayaran, dan jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa (Yuridis et al., 2023).

Suatu perjanjian memiliki lima asas di dalamnya, antara lain: 1) Asas kesepakatan (*consensus*), asas ini merupakan langkah awal terciptanya suatu perjanjian, secara eksplisit pasal 1320 KUHPerduta menyebutkan, suatu perjanjian akan menjadi sah apabila ada kesepakatan bagi para pihak yang mengikatkan dirinya, suatu kecakapan untuk mengadakan suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang halal; 2) Asas kebebasan berkontrak, pasal 1338 KUHPerduta menyebutkan bahwa sifat suatu perjanjian adalah mengikat selayaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Kesepakatan yang telah tercipta tidak bisa dibatalkan oleh salah satu pihak saja, tetapi harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.; 3) Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas ini memberikan penekanan dalam hukum perjanjian bahwa perjanjian yang dibuat antar para pihak bersifat mengikat layaknya undang-undang dan menyiratkan makna bahwa pengingkaran terhadap perjanjian tersebut merupakan wanprestasi; 4) Asas itikad baik, asas ini lahir dengan tujuan agar para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian di dasari dengan adanya niat/itikad baik, misalnya, saat membuat suatu perjanjian harus dilandasi kejujuran dari para pihak, pembuatan perjanjian dapat dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, sebagai pedoman kepatutan saat kontrak dijalankan untuk menilai perilaku para pihak dan mencegah tindakan yang tidak layak; dan 5) Asas kepribadian (*personality*), asas ini dijabarkan dalam dua pasal di KUHPPerdata, yaitu, pasal 1315 dan 1340 KUHPPerdata, yang pada intinya menyatakan bahwa seseorang melakukan dan/atau mengakhiri suatu kontrak untuk kepentingan dirinya sendiri (Hukumonline, 2022).

Jika melihat kembali dalam pasal 1548 KUHPPerdata, maka perjanjian sewa menyewa dapat dikelompokkan menjadi perjanjian sewa menyewa tertulis dan sewa menyewa lisan, dengan syarat setiap ketentuan yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPPerdata terpenuhi. Dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, Subekti menuliskan “*dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewakan, asal sudah setuju harga sewanya.*”(Subekti, 2010) Maka, sewa-menyewa tanpa batas waktu dapat dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak selama menentukan harga sewa per bulan atau per tahunnya. Sedangkan dalam UUPA, yang menjadi landasan hukum tanah nasional, “hak sewa” pertama kali disebutkan pada pasal 16 ayat (1) huruf e. UUPA mencatat bahwa hak sewa adalah kewenangan seseorang menggunakan atau memakai objek yang merupakan kepunyaan/milik pihak lain yang disewakan, dalam penyewaan itu ditentukan sebuah harga yang harus dibayar oleh pihak yang menyewa, dimana harga tersebut ditentukan oleh pihak yang menyewakan objek tersebut dan tidak disebutkan mengenai jangka waktu pemberian hak sewa (Yuridis et al., 2023).

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim membangun kontruksi bahwa penguasaan objek sengketa oleh Penggugat merupakan penghunian tanpa dasar hak yang sah. Meskipun diakui adanya riwayat sewa sejak tahun 1946 dengan pemilik asal, tetapi hakim menitikberatkan pada sewa pada tahun 2003-2006 antara Penggugat dengan Tergugat saja. Fakta bahwa Penggugat menolak pembaruan sewa dan tidak lagi membayar sewa sejak 2006 (berdasarkan bukti T.I-8 dan saksi Tukiman) membuat hakim berkesimpulan bahwa klaim kepemilikan Penggugat tidak memiliki alas hak yang kuat, sehingga kualifikasi penghuniannya dinyatakan sebagai penghunian tidak sah sesuai dengan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa-

Menyewa Perumahan *jo.* Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman *jo.* Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik. Lebih lanjut karena ketidakadaan perjanjian tertulis dan jangka waktu maka hak huni Penggugat seharusnya telah berakhir demi hukum pada tahun 1995.

Dalam hukum perdata, suatu perjanjian menimbulkan suatu perikatan, sehingga ada hubungan kausalitas antara perjanjian dan perikatan. Yang mana perjanjian sewa-menyewa merupakan sumber, sedangkan perikatan merupakan hubungan hukumnya yang mengikat para pihak. Meskipun terdapat kekosongan aktivitas hukum yang signifikan antara pembayaran sewa terakhir kepada *Verslais* pada tahun 1950 hingga penarikan sewa kembali oleh Tergugat pada tahun 2003, secara yuridis perikatan tersebut tidak serta-merta hapus. Berdasarkan Pasal 1381 KUHPperdata, suatu perikatan hanya dapat hapus karena sepuluh alasan spesifik, antara lain pembayaran, penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan, pembaruan utang, kompensasi, pencampuran utang, pembebasan utang, musnahnya barang yang terutang, kebatalan/pembatalan, berlakunya syarat pembatalan, dan lewatnya waktu (*daluwarsa*) (Nafiatul Munawaroh, S.H., 2023). Dalam perkara ini, fakta bahwa Penggugat melakukan pembayaran sewa pada periode 2003-2006 kepada Tergugat merupakan bukti bahwa perikatan sewa-menyewa tersebut tidak pernah hapus, melainkan diakui keberadaannya oleh kedua belah pihak melalui tindakan nyata yaitu adanya pembayaran sewa yang dilakukan Penggugat. Pembayaran sewa pada tahun 2003 bertindak sebagai bentuk pengakuan hubungan hukum. Dengan diterimanya pembayaran sewa tersebut, Penggugat secara sukarela mengonfirmasi bahwa statusnya tetap sebagai "Penyewa" yang menikmati hak atas tanah, dan Tergugat adalah "Pemberi Sewa" sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah. Oleh karena perikatan ini masih eksis dan tidak terpenuhinya syarat-syarat hapusnya perikatan dalam Pasal 1381 KUHPperdata. Maka ketika Penggugat berhenti membayar sewa sejak 2006, hal tersebut secara murni dikualifikasikan sebagai pengakhiran sewa sepihak yang mengakibatkan penguasaan tanah menjadi tanpa dasar hak yang sah.

Penulis menilai bahwa dari sudut pandang hukum positif, pertimbangan Majelis Hakim yang menitikberatkan pada aspek legalitas-formal memiliki dasar argumentasi yang kuat guna menjamin kepastian hukum. Konstruksi hukum yang dibangun hakim dengan mengkualifikasikan penguasaan objek sengketa sebagai penghunian tidak sah merupakan konsekuensi dari kegagalan Penggugat dalam membuktikan adanya alas hak yang valid karena kedudukannya yang hanya sebatas penyewa. Secara normatif, PP No. 44 Tahun 1994 dan Pasal 14 PP No. 55 Tahun 1981 menjelaskan prosedur pengosongan dapat dilakukan atas perintah kepala urusan perumahan dan boleh meminta bantuan dari militer namun harus menjaga ketertiban umum dan menghindari kerusakan barang pribadi milik penghuni. Mengingat dalam hukum perdata, berakhirnya suatu perjanjian serta ketiadaan pembayaran sewa secara otomatis

memutus hubungan hukum antara subjek dan objek sengketa (Muh. Aidil Akbar, 2025). Lebih lanjut, sikap abai Penggugat terhadap mandat Kepres No. 32 Tahun 1979 untuk melakukan konversi hak tanah Barat menjadi hak baru mempertegas posisi Penggugat sebagai pihak yang lalai dalam memenuhi kewajiban administrasi negara, sehingga secara hukum, perlindungan terhadap penguasaan fisik tersebut menjadi gugur demi hukum.

Namun demikian, apabila dianalisis melalui kaca mata keadilan substantif, putusan tersebut menunjukkan kekakuan yurisprudensi yang mengabaikan historis dan sosiologis. Dalam hukum pertanahan terdapat asas *rechtverwerking*, yang artinya lepasnya hak seseorang karena tidak melakukan perbuatan hukum tertentu atau yang bersangkutan tidak mau menggunakan hak yang dipunyainya (Hermansyah, 2021). Jika tergugat merasa sebagai pemilik sah atas objek *a quo* mengapa Tergugat membiarkan Penggugat menguasai lahan selama puluhan tahun tanpa adanya upaya hukum yang agresif sebelum sengketa ini. Sehingga secara tidak langsung Tergugat dapat dianggap telah melepaskan haknya secara hukum atas objek *a quo*. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 329 K.Sip/1957 juga menegaskan bahwa seseorang yang membiarkan orang lain menguasai tanahnya selama puluhan tahun dan pemilik tanah menelantarkan tanah tersebut, maka dianggap melepaskan hak atas tanahnya. Hal ini yang dilakukan oleh PT. Asuransi Jiwasraya yang membiarkan tanah yang diklaimnya dikuasai oleh orang lain.

Selain itu, penghunian yang dilakukan oleh Penggugat bukanlah suatu penghunian tanpa hak/penyerobotan lahan, hubungan hukum yang dibangun oleh Penggugat sedari awal adalah sewa dengan itikad baik dengan pemilik asal pada tahun 1946. Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 seharusnya tidak diberlakukan secara serampangan untuk menghapus hak Penggugat yang sudah mendiami objek *a quo* sejak tahun 1946. Hubungan hukum yang terjadi bukan sekedar sewa menyewa komersial biasa, melainkan penguasaan fisik secara turun-temurun. Menghentikan hak huni secara sepihak tanpa solusi relokasi atau ganti rugi menciderai asas kemanusiaan dalam pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945 tentang hak atas tempat tinggal dan tentunya tidak mengaplikasikan pesan dalam pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dalam hukum tanah nasional (Mujiburohman, 2021). Penggugat yang kedudukannya sebagai *bezitter* tentunya memiliki hubungan hukum dengan objek *a quo* yang tidak dapat diputus begitu saja, Penggugat seharusnya tetap mendapatkan perlindungan hukum sebagai manusia yang memiliki kepentingan hukum (Keadilan, 2020).

Selain itu pihak Tergugat yang melampirkan bukti pembayaran sewa dari RM. Moechsin tahun 2003-2006 menimbulkan ambiguitas. Tergugat mendalilkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, maka seharusnya Tergugat tidak lagi memiliki dasar hukum untuk menarik sewa jika mereka menganggap hak huni Penggugat telah berakhir 'demi hukum' pada

tahun 1995. Tindakan Tergugat yang tetap menagih dan menerima sewa pada periode 2003-2006 secara otomatis membatalkan dalil bahwa penghunian tersebut tidak sah atau telah berakhir. Penagihan sewa oleh saksi Tukiman membuktikan bahwa hubungan hukum tetap eksis dan merupakan bentuk pengakuan adanya hubungan hukum yang diakui oleh kedua belah pihak, meskipun dalam hal ini juga tidak terdapat perjanjian tertulis antara Tergugat dengan Penggugat namun seharusnya secara implisit hal ini seharusnya dapat dianggap sebagai bukti dalam persidangan sesuai pasal 1925 KUHPerdara (Yasin, 2020). Sehingga akan menjadi mustahil secara yuridis jika ada “tagihan sewa” namun tidak ada “hubungan sewa”, sehingga kualifikasi yang mendalilkan penghunian tanpa dasar hak yang sah dan Penggugat seharusnya keluar pada tahun 1995 seharusnya gugur demi hukum.

Dalam perspektif hukum agraria, penguasaan fisik secara terus-menerus berlandaskan iktikad baik seharusnya memberikan perlindungan hukum bagi Penggugat terlebih lagi dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat pasal 5 menyebutkan jika pemanfaatannya sebagai rumah tinggal oleh warga negara Indonesia maka diberikan prioritas, hal ini sejalan dengan semangat UUPA yang berasal dari serapan hukum adat dan perlindungan terhadap rakyat kecil yang mendiami suatu lahan dalam jangka waktu lama (Ikhwan, 2022).

Hakim terlihat terjebak dalam penyederhanaan sengketa dengan hanya menyimpulkan penguasaan lahan sejak tahun 1946 ke dalam ruang lingkup sewa-menyewa singkat pada periode 2003-2006 saja. Pengabaian terhadap fakta penguasaan fisik selama lebih dari setengah abad mencerminkan kegagalan hakim dalam menerapkan asas *non-retroaktif* secara adil, di mana aturan tahun 1994 digunakan untuk membatalkan hak huni yang secara faktual telah lahir jauh sebelum aturan tersebut diundangkan. Ketidakmampuan Penggugat dalam mengakses administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 seharusnya dipandang sebagai hambatan yang dialami masyarakat awam, bukan serta-merta dijadikan alasan untuk melegitimasi pengusiran. Dengan demikian, hakim dalam pertimbangannya pada putusan ini lebih mengutamakan prosedur administratif daripada melindungi hak konstitusional warga negara atas tempat tinggal yang telah ditempati secara turun-temurun dengan itikad baik.

b. Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai Bukti Kuat

Berdasarkan bukti dan fakta yang terungkap dalam persidangan, majelis hakim berpendapat bahwa bukti Buku *eigendom verponding Nomor 17432* yang menjelaskan objek sengketa atas nama *De Te Batavia Gevestigde Nv Levensverzekering Maatschapij Nilmy Van 1854* dengan akta hak tanggal 6 Juli 1949 No. 1000; Surat Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 Januari 1994 No. 100/HGB/BPN/94, jo tanggal 29 Juli

1994 No. 19-VIII-1994 yang menyatakan pemberian hak guna bangunan selama 30 tahun kepada PT. Asuransi Jiwasraya; SHGB nomor 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya; Undang-Undang Nomor 86 tahun 1958 Nasionalisasi Perusahaan Belanda *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1960 tentang Penentuan Perusahaan Pertanggung Djiwasraya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 214 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 1972 maka segala kewajiban dan hak beralih kepada Tergugat; berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan gugatan ke PTUN Jakarta No. 160.G/2008/PTUN-Jkt tanggal 23 Februari 2009 dimana penggugat telah menggugat keabsahan SHGB *a quo* dengan hasil gugatan tersebut telah ditolak PTUN hingga tingkat kasasi. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat sesuai petitum penggugat yang meminta agar majelis hakim menyatakan bahwa SHGB *a quo* adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Akan tetapi majelis hakim justru memutuskan sebaliknya.

Penulis melihat bahwa dalam memutus perkara, hakim telah berhasil menerapkan kepastian hukum dengan mengacu pada bukti legalitas-formal yaitu SHGB yang dimiliki oleh pihak Tergugat. Dalam perspektif kepastian hukum, pertimbangan Majelis Hakim yang menolak dalil Penggugat merupakan bentuk penghormatan terhadap sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Secara yuridis, keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 711/Kampung Bali atas nama Tergugat merupakan alat bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA *jo.* Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Mengacu pada penjelasan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yang artinya pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang kuat (Wibowo Tjokro Tunardy S.H., 2021). Hakim secara cermat melihat adanya kepemilikan yang sah, bermula dari *Eigendom Verponding* Nomor 17432 milik perusahaan Belanda yang kemudian beralih kepada negara melalui mekanisme nasionalisasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 1972. Dengan demikian, status Tergugat sebagai pemegang hak yang sah didasarkan pada delegasi kekuasaan negara adalah valid, bukan sekadar klaim sepihak. Lebih jauh lagi, posisi hukum Tergugat menjadi tidak tergoyah karena adanya Putusan PTUN Jakarta No. 160.G/2008/PTUN-Jkt yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Berdasarkan asas *Res Judicata Pro Veritate Habetur*, yaitu apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar (Nafiatul Munawaroh, S.H., 2024a). Majelis Hakim dalam perkara ini terikat secara hukum untuk mengakui keabsahan SHGB tersebut. Apabila hakim memutuskan sebaliknya, maka hal tersebut akan menciptakan sengketa kewenangan dan ketidakpastian hukum, mengingat keabsahan produk administrasi negara tersebut telah diuji dan dinyatakan sah hingga tingkat Kasasi. Oleh karena itu, penolakan hakim terhadap petitum Penggugat merupakan langkah tepat untuk

menjaga stabilitas hukum dan melindungi pemegang hak atas tanah yang telah menempuh prosedur pendaftaran sesuai ketentuan perundang-undangan.

Namun, apabila ditelaah melalui kaca mata keadilan substantif, pertimbangan Majelis Hakim yang hanya berpedoman pada bukti formal SHGB menunjukkan kecenderungan legalisme kaku yang mengabaikan realitas penguasaan fisik secara historis. Secara hukum, pemilik hak wajib menjamin bahwa informasi fisik dan yuridis tanahnya adalah benar. Tanggung jawab ini meliputi bagaimana tanah tersebut didapatkan, dari siapa asalnya, serta siapa pejabat yang berwenang dalam penerbitan akta atau bukti penguasaannya (Aries, 2021). Meskipun Tergugat memiliki SHGB sebagai produk administrasi, Majelis Hakim seharusnya melihat keabsahan terhadap proses penerbitan sertifikat tersebut pada tahun 1994. Untuk mewujudkan sertifikat yang memiliki kekuatan pembuktian kuat, proses pendaftaran harus memenuhi kualifikasi *clean and clear* yaitu setiap bidang tanah memiliki kepastian kepemilikan yang jelas dan bebas sengketa (Sudaryanto, 2023), padahal Penggugat berada di objek *a quo*. Bahwasannya apabila seseorang warga yang sudah menguasai tanah bekas hak eigendom verponding secara fisik dan terbukti penguasaannya hingga batas waktu konversi hak sampai tanah tersebut beralih status menjadi tanah negara atau belum ada yang mengajukan permohonan pendaftaran hak maka ketentuan-ketentuan tersebut diselesaikan menurut Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 yang dalam pasal 5 menyebutkan jika seseorang sudah menguasai sejak hak barat maka tanah beserta bangunan tersebut diberikan kepada penggarap yang secara fisik tidak melanggar ketentuan yang berlaku (Gunanegara, 2017).

Pada dasarnya sertipikat yang terbit harus memuat buku-buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik yang sesuai dengan hak atas tanah yang dimohonkan, berdasarkan pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “*untuk memperoleh data fisik diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan*” Faktanya pihak Tergugat maupun BPN Jakarta Pusat tidak pernah datang untuk melakukan pengukuran dan tidak pernah ada peletakan tanda batas pada tanah yang dimohonkan haknya. Dalam hal ini penerbitan sertipikat khususnya data fisik tidak boleh diterbitkan apabila tidak ada pengukuran lokasi, karena surat ukur tidak mungkin ada tanpa ada pengukuran, terlebih lagi dalam penerbitan sertipikat harus ada keterangan dari kelurahan untuk mengetahui tanah tersebut tidak sengketa serta mendapatkan tanda tangan baik dari RT dan RW maupun saksi lainnya bahwa tanah tersebut tidak sengketa dan bagian terpenting harus ada surat pernyataan penguasaan fisik tanah. Faktanya penguasaan fisik obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat dan Tergugat tidak pernah melakukan penguasaan fisik sehingga dalam pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah menjelaskan faktor-faktor apa saja yang

menyebabkan batalnya Hak Guna Bangunan, salah satunya adalah karena adanya penelantaran.

Jika melihat histori pada tahun diterbitkannya sertipikat, hal ini dirasa mustahil jika melihat bunyi Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria sedangkan dalam sengketa tanah yang terjadi pada tahun 1994 ini, jika Panitia turun ke lapangan, seharusnya mereka pasti melihat ada Penggugat yang sudah tinggal di sana selama 48 tahun (1946-1994). Jika dalam risalah pemeriksaan tanah disebutkan "tanah kosong" atau "dikuasai langsung oleh negara/Jiwasraya", maka telah terjadi pemalsuan keterangan atau kelalaian berat dalam prosedur penerbitan sertifikat. Parameter ini diukur dari adanya transparansi dalam penetapan batas tanah yang dibuktikan dengan tanda tangan persetujuan para tetangga batas, sebagai upaya pencegahan terhadap munculnya cacat hukum dalam aspek data fisik maupun data yuridis (Aries, 2021). Sehingga dapat disimpulkan dalam proses penerbitan sertipikat terdapat cacat secara prosedural. Sesuai pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menerangkan keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam proses penerbitannya yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan jalan bagi masyarakat yang ingin melakukan sertifikasi tanah, akan tetapi tidak memiliki bukti kepemilikan tertulis. Ada beberapa unsur yang harus dipenuhi, antara lain: 1) penguasaan fisik bidang tanah, pemohon harus secara nyata menguasai tanah tersebut, bukan hanya sekedar klaim atas kertas, tetapi harus ada aktivitas nyata di atas tanah. Dalam sengketa ini, Penggugat jelas menempati tanah objek sengketa dan diperuntukkan sebagai rumah tinggal (Bukti P-7); 2) jangka waktu minimal 20 tahun, ada jangka waktu yang ditetapkan oleh pemerintah untuk dapat memohonkan tanah dengan dasar penguasaan fisik, jika melihat riwayat Penggugat yang menempati dari semasa kakek penggugat sejak tahun 1946, hingga gugatan ini berjalan sudah mencapai 69 tahun. Tentu sudah sangat mencukupi syarat yang disebutkan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; 3) itikad baik, artinya penguasaan tanah dilakukan dengan jujur, tidak ada paksaan, atau kekerasan dalam proses penguasaannya. Unsur penguasaan dengan itikad baik juga dipenuhi oleh Penggugat, mengingat pada awalnya hubungan Penggugat dengan objek adalah sewa kepada pemilik asal yang merupakan seorang warga negara Belanda, bukan penyerobotan; 4) terbuka dan tidak diganggu gugat, Penggugat selama menempati tanah yang menjadi objek sengketa keberadaannya diketahui oleh tetangga dan warga sekitar yang sudah lama tinggal di lingkungan tersebut, seperti kesaksian dari Tjutjun Aisyah yang

merupakan ketua RT Kampung Bali tahun 1989 sampai 1998; 5) adanya kesaksian dan pernyataan.

Lebih lanjut, keterikatan hakim pada putusan PTUN yang hanya menguji keabsahan prosedural sertipikat, tidak seharusnya menghapus kewajiban hakim perdata untuk menggali kebenaran materiil mengenai siapa yang lebih berhak atas pemanfaatan tanah tersebut secara adil. Keputusan Majelis Hakim harus memutus secara objektif untuk memberikan perlindungan bagi para pihak yang bersengketa, terlebih lagi jika salah satu pihak memiliki kekuatan yang lebih besar (Muthallib & Samudra, 2024). Tergugat yang menggunakan bukti nasionalisasi perusahaan Belanda sebagai dasar pengalihan hak kepada Tergugat dapat dinilai sebagai bentuk 'nasionalisasi administratif' yang abai terhadap nasib penghuni di atasnya. Penggugat yang telah menempati objek sengketa selama lebih dari 60 tahun secara terus-menerus menciptakan keterikatan sosiologis dan ekonomi yang kuat. Pasal 6 UUPA jelas mengatakan bahwa tanah memiliki fungsi sosial, yang seharusnya dapat dinilai sebagai bentuk keterikatan yang tidak bisa diabaikan demi dokumen administratif saja (Muthallib & Samudra, 2024). Dengan memenangkan Tergugat semata-mata karena kekuatan sertifikat, Majelis Hakim secara tidak langsung melanggengkan praktik penguasaan tanah oleh badan hukum yang seringkali menomorduakan hak rakyat atas tempat tinggal.

Putusan ini pada akhirnya secara tidak langsung menciptakan prinsip bahwa penguasaan fisik puluhan tahun dapat dengan mudah dikalahkan oleh kertas administrasi yang diterbitkan tanpa mempertimbangkan keberadaan penghuni lama di lapangan, hal ini jelas tidak mencerminkan semangat UUPA. Pasal 1 *jo*. Pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat menerangkan tanah-tanah bekas konversi hak barat yang sudah menjadi tanah yang dikuasai negara dan sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi kepentingan umum dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak yang saat mulai berlakunya peraturan ini dengan nyata dikuasai dan menggunakan secara sah. Peraturan yang serupa juga terdapat dalam keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 yang mana tanah bekas hak barat yang sudah berubah status menjadi tanah negara diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya sebagai tempat tinggal.

Dalam pertimbangannya Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak memiliki hak apapun atas tanah obyek sengketa dikarenakan Tergugat telah memiliki SHGB No 711/Kampung Bali. Namun apabila melihat kembali aturan sebelum UUPA berlaku, ada aturan tentang *domein verklaring* yang artinya negara dapat mengambil tanah-tanah rakyat selagi rakyat tidak dapat membuktikan kepemilikannya, dalam hal ini sudah jelas *domein verklaring* menyengsarakan rakyat sehingga saat UUPA berlaku hal ini ditidakan, sehingga dalam sengketa tanah ini majelis hakim dalam pertimbangannya jelas menggunakan artian yang serupa dengan *domein verklaring* dan

menghidupkannya kembali padahal secara tegas hal ini sudah ditiadakan dalam UUPA.

c. Analisis Unsur Perbuatan Melawan Hukum Sengketa Antara Diana Azhary melawan PT. Asuransi Jiwasraya

Perbuatan melawan hukum dapat dipaparkan sebagai perbuatan atau perilaku yang bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Tindakan ini seringkali berupa adanya pelanggaran terhadap norma hukum yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan atau asas umum dalam sistem hukum (Siregar et al., 2024). Secara umum istilah perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, “*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*” Unsur-unsur dakan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:

1) perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Jika melihat dalam kasus ini, Penggugat mendalilkan perintah pengosongan lahan merupakan perbuatan yang menyalahi peraturan. Sedangkan pihak tergugat mendalilkan bahwa perbuatan yang dilakukan Penggugat dengan penghunian tidak sah atas objek sengketa merupakan perbuatan yang melawan hukum yang berlaku;

2) ada kesalahan, pasal 1365 mensyaratkan pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Penggugat dianggap memiliki kesalahan karena secara sadar mengetahui bahwa tanah yang ditempatinya bukan merupakan miliknya (tidak memiliki sertifikat hak milik), namun tetap menolak untuk meninggalkan lokasi meskipun telah ada upaya pengosongan dari Tergugat.

3) harus ada kerugian yang ditimbulkan; Tergugat menderita kerugian materil karena tidak dapat menggunakan, membangun, atau mengalihkan lahan tersebut untuk kepentingan komersialnya akibat adanya pendudukan fisik oleh Penggugat

4) adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Ada hubungan langsung antara tindakan Penggugat yang tidak mau pindah (sebab) dengan kerugian yang diderita oleh Tergugat I (akibat). Jika Penggugat mengosongkan lahan tersebut secara sukarela, maka kerugian Tergugat I tidak akan terjadi.

Secara khusus istilah perbuatan dalam konteks perbuatan melawan hukum diartikan sebagai berikut: *Nonfeasance*, yaitu tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum, *Misfeasance*, perbuatan yang dilakukan dengan cara yang salah, yang mana merupakan kewajibannya, *Malfeasance*, yaitu perbuatan yang dilakukan walaupun pelakunya Tidak memiliki hak untuk melakukannya (Christha, 2025). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata adalah perbuatan yang melawan undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang mengakibatkan kerugian pihak lain dan pihak yang melakukan

perbuatan melawan hukum harus menggantikan kerugian kepada pihak yang telah dirugikannya.

Majelis Hakim kemudian mempertimbangkan pokok persoalan mengenai apakah perintah pengosongan objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum. Setelah menelaah teori dan doktrin Pasal 1365 KUHPerduta ditemukan bukti kuat bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas objek sengketa berdasarkan SHGB No. 711/Kampung Bali. Oleh karena itu, tindakan Tergugat yang mengupayakan pengosongan terhadap Penggugat dan keluarganya tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, mengingat prosedur yang ditempuh melalui Surat Perintah Pengosongan Nomor: 211/2008 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya, Majelis Hakim justru berpendapat bahwa Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menempati objek sengketa secara tidak sah tanpa alas hak yang benar. Dengan demikian, karena dalil gugatan mengenai perbuatan melawan hukum tersebut tidak terbukti, maka Majelis Hakim memutuskan bahwa seluruh petitum Penggugat harus ditolak secara hukum.

Sistem hukum nasional selama ini cenderung “menganakemaskan” hukum positif dan cenderung “mengabaikan” suatu hukum yang sifatnya berdasarkan historis dan filosofis dalam hal ini adalah UUPA yang isinya berasal dari serapan hukum adat. Pasal 24 ayat (1) UUD 1945, berbunyi *“kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.”* Pasal ini jelas mencantumkan misi khusus yang harus dijalankan oleh lembaga peradilan untuk memberikan keadilan bagi setiap orang yang membawa masalahnya ke muka pengadilan, Penulis melihat sengketa yang terjadi antara kedua belah pihak dengan menggunakan dua dari tiga teori dasar nilai hukum menurut Gustav Radbruch, yaitu kepastian hukum dan keadilan. Jika konsep pemikian Gustav Radbruch ini direalisasikan barang tentu menimbulkan “bentrok” di antara masing-masing aspek. Ada kalanya kepastian hukum akan bertentangan dengan keadilan dan begitu juga sebaliknya. Guna mengantisipasi hal ini Gustav Radbruch memberikan “jalan keluar” melalui ajaran prioritas baku, dengan memberikan patokan dalam memutus suatu perkara. Pemberian prioritas pertama adalah harus mengedepankan keadilan, kedua manfaat, dan yang terakhir adalah kepastian hukum (Teori & Gustav, 2020).

Penulis melihat pertimbangan Majelis Hakim dalam sengketa ini memperlihatkan adanya benturan tajam antara dua nilai dasar hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yaitu keadilan dan kepastian hukum. Dalam memutus perkara ini, Majelis Hakim tampak memberikan prioritas mutlak pada aspek kepastian hukum dengan menjadikan SHGB No. 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya milik Tergugat sebagai satu-satunya tolok ukur kebenaran materiil. Akibatnya, tindakan pengosongan yang dilakukan Tergugat I dan II melalui Surat Perintah Nomor: 211/2008 dinilai sah secara prosedural, sementara keberadaan Penggugat yang telah

menempati objek sengketa selama 67 tahun dianggap sebagai tindakan tanpa hak yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum.

Jika ditinjau dari ajaran prioritas baku Radbruch, hukum nasional kita yang berakar pada Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 seharusnya tidak hanya menjadi instrumen kepastian, tetapi juga media penegakan keadilan yang bersifat historis dan filosofis. Penulis berpendapat bahwa penguasaan fisik tanah oleh Penggugat selama lebih dari setengah abad merupakan fakta sosiologis yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana semangat UUPA yang menyerap nilai-nilai hukum adat tentang penghormatan terhadap penguasaan tanah yang beritikad baik. Itikad baik ini dilakukan Penggugat dengan bukti pembayaran pajak atas tanah dan bangunan (IPEDA dan PBB) yang artinya Penggugat memberikan dan tidak mengabaikan ketentuan perpajakan negara. Seharusnya hakim juga mempertimbangkan, jika penerbitan SHGB 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya pada tahun 1994 mengapa pihak Tergugat tidak langsung membalik nama wajib pajak pada objek pajak dan tidak membayar pajak atas objek sengketa. "Bentrok" yang terjadi dalam sengketa pertanahan ini, di mana kepastian hukum yang kaku justru mengabaikan nilai keadilan bagi Penggugat yang telah menetap turun-temurun.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 475/K/Pdt/2010, hakim memutuskan bila penggarap tanah memiliki itikad baik dalam menguasai tanah selama puluhan tahun dan tidak ada keberatan dari lingkungan sekitar selama jangka waktu penguasaan, maka akan diberikan prioritas dalam pengajuan permohonan sertipikat. Selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 603/K/Pdt/2013, majelis hakim berpendapat bahwa orang yang berhak diberikan prioritas adalah pihak yang secara faktual menempati tanah tersebut.

Apabila menggunakan prinsip prioritas Gustav Radbruch yang menempatkan keadilan sebagai nilai tertinggi, maka kualifikasi perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terasa sangat mencederai rasa kemanusiaan. Pengabaian terhadap aspek historis penguasaan tanah selama 67 tahun demi mengejar kepastian hukum positif semata menunjukkan bahwa lembaga peradilan cenderung menjadi "corong undang-undang" yang mengabaikan filosofis untuk memberikan keadilan bagi setiap warga negara. Oleh karena itu, penolakan petitum Penggugat secara keseluruhan membuktikan bahwa dalam praktik peradilan kita, nilai kepastian hukum yang tertuang dalam sertipikat masih sering kali memenangkan pertarungan melawan nilai keadilan sosiologis yang hidup di tengah masyarakat.

Pada tingkat banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memutuskan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Nomor 612/Pdt.G/2015/PN. Jkt.Pst. Dalam pertimbangannya, hakim banding berpendapat bahwa keberatan-keberatan yang diajukan Penggugat/Pembanding dalam Memori Banding sudah dipertimbangkan dengan tepat oleh hakim tingkat pertama. Selanjutnya, Mahkamah Agung dalam putusan Kasasinya menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat) dengan argumen bahwa *Judex Facti*

(Pengadilan Negeri dan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum. Dengan demikian, putusan ini telah berkekuatan hukum tetap.

2. Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan suatu konsekuensi dari adanya suatu tindakan yang dilakukan oleh pelaku untuk mendapatkan suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur dalam hukum. Bentuk dari suatu akibat hukum yaitu: lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum; lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain; lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum (Nafiatul Munawaroh, S.H., 2024b). Sengketa tanah yang terjadi antara Diana Azhary melawan PT. Asuransi Jiwasraya mengakibatkan timbulnya akibat hukum lahirnya sanksi karena adanya perbuatan melawan hukum.

a. Bagi Penggugat

Penolakan gugatan oleh Majelis Hakim mengakibatkan hilangnya legitimasi penguasaan fisik atas objek sengketa yang telah dilakukan Penggugat selama 67 tahun. Berdasarkan Pasal 19 UUPA *jo.* Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan bukti hak yang kuat. Dengan diakuinya SHGB No. 711/Kampung Bali milik Tergugat I, maka penguasaan lahan oleh Penggugat dikategorikan sebagai pendudukan tanah tanpa alas hak yang sah sesuai dengan dalil Tergugat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Hal ini mewajibkan Penggugat untuk melakukan pengosongan atas objek sengketa, karena keberadaannya di lokasi tersebut tidak lagi memiliki perlindungan hukum, terlepas dari durasi waktu hunian yang telah berlangsung secara turun-temurun.

Selanjutnya, Penggugat mengalami pembalikan status hukum dari pihak yang menuntut keadilan menjadi pihak yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini merujuk pada interpretasi Pasal 1365 KUHP *perdata*, di mana tindakan Penggugat yang tetap bertahan di objek sengketa dianggap telah melanggar hak subjektif Tergugat selaku pemilik sah atas objek sengketa. Hak subjektif dalam konteks ini adalah kewenangan yang diberikan pemerintah kepada Tergugat untuk menguasai, menikmati, dan mempertahankan objek sengketa dari gangguan pihak lain (Hukumindo, 2020). Akibatnya, Penggugat kehilangan seluruh hak untuk menuntut ganti rugi atau kompensasi materiil maupun immaterial kepada Tergugat. Secara filosofis, meskipun Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 mengamanatkan penegakan hukum dan keadilan, dalam kasus ini Penggugat harus menerima kenyataan bahwa keadilan sosiologis berdasarkan historis masa tinggal 67 tahun dikalahkan oleh kepastian hukum positif berupa sertifikat. Sehingga segala bentuk penguasaan fisik maupun hubungan hukum selama puluhan tahun di atas tanah tersebut dianggap hangus secara hukum.

Bentuk penghuni berdasarkan riwayat sejarah menjadi penghuni tanpa hak yang sah. Secara yuridis, pengakuan perikatan melalui pembayaran sewa

pada periode 2003-2006 bertindak sebagai pemutus daluwarsa. Pasal 1979 KUHPdata yang menyebutkan bahwa, adanya pengakuan penyewa terhadap hak pemilik dengan membayar sewa telah memutus segala bentuk daluwarsa untuk memiliki tanah tersebut sehingga Penggugat kehilangan kesempatan untuk mengklaim kepemilikan melalui penguasaan fisik yang lama. Akibatnya, Penggugat memikul kewajiban hukum untuk melakukan pemulihan keadaan dengan mengosongkan objek sengketa secara sukarela. Kegagalan dalam memenuhi kewajiban ini pasca-putusan berkekuatan hukum tetap tidak hanya memberikan legitimasi bagi dilakukannya eksekusi paksa, tetapi juga membuka celah bagi Tergugat untuk menuntut ganti rugi materiil berupa kerugian atas sewa yang tertunggak sejak tahun 2006.

Terakhir, akibat hukum prosedural bagi Penggugat adalah kewajiban menanggung seluruh biaya perkara yang timbul selama proses persidangan. Hal ini sejalan dengan prinsip Pasal 181 ayat (1) HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*), yang menyatakan bahwa pihak yang dikalahkan dalam persidangan dihukum untuk membayar biaya perkara. Secara sosiologis, keputusan ini menempatkan Penggugat pada posisi yang sangat rentan, di mana ia tidak hanya kehilangan tempat tinggal yang telah dihuni selama lebih dari setengah abad, tetapi juga harus menanggung beban finansial dari proses hukum yang gagal membuktikan dalil gugatannya.

b. Bagi Tergugat

Putusan ini yang menjadi penolakan gugatan penggugat memberikan akibat hukum berupa pengakuan penuh terhadap hak subjektif Tergugat atas objek sengketa. Berdasarkan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, SHGB No. 711/Kampung Bali atas nama PT. Asuransi Jiwasraya menjadikan bukti yang kuat selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya. Dengan ditegaskannya kepastian hukum melalui sertipikat tersebut, Tergugat secara sah mendapatkan kembali kewenangannya secara utuh untuk mrnguasai, menggunakan dan mempertahankan objek sengketa sehingga tindakan pengosongan yang telah dilakukan bukanlah perbuatan melawan hukum dan memberikan perlindungan hukum terhadap pihak tergugat. Dalam pandangan teori Gustav Radbruch, akibat hukum ini menunjukkan kemenangan nilai Kepastian Hukum bagi pihak Tergugat. Melalui putusan ini, negara memberikan jaminan bahwa pemegang sertifikat yang sah tidak dapat diganggu gugat oleh penguasaan fisik tanpa alas hak, meskipun atas dasar keadilan sekalipun.

Bagi Tergugat II, III, dan Turut Tergugat (instansi terkait), putusan ini mempertegas kewenangan mereka dalam menjalankan perintah pengosongan dan proses penerbitan sertipikat sebagai bagian dari pelaksanaan fungsi eksekutif yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, seluruh beban hukum atas sengketa ini berakhir dengan pemulihan hak sepenuhnya kepada Tergugat tanpa ada beban finansial maupun tuntutan hukum lanjutan yang harus dipenuhi kepada Penggugat.

c. Bagi Objek Sengketa

Terhadap objek sengketa, putusan ini memberikan penguatan legalitas mutlak bagi SHGB No. 711/Kampung Bali sesuai pasal 35 UUPA mengenai hak guna bangunan, yang berarti tanah tersebut kini secara hukum "bersih" dan hak penguasaan fisiknya kembali sepenuhnya kepada pemilik sertifikat tanpa hambatan klaim lagi. Terhadap objek sengketa, akibat hukum yang timbul adalah terciptanya kepastian status hukum. Objek sengketa kini sepenuhnya bersih dari beban penguasaan fisik "abu-abu" yang telah berlangsung sejak era nasionalisasi.

Secara administratif, objek ini dinyatakan sebagai tanah yang *clean and clear*, di mana tidak ada lagi tumpang tindih antara hak lama klaim berdasarkan penguasaan fisik secara turun-temurun dengan penguasaan secara yuridis berupa sertifikat. Secara materiil, objek sengketa kembali pada fungsi ekonominya bagi Tergugat, di mana segala bentuk keterikatan sosiologis maupun historis yang diklaim oleh Penggugat dinyatakan putus demi hukum. Dengan demikian, objek sengketa menjadi bukti nyata di mana nilai kepastian hukum memenangkan kedudukan atas fakta sosiologis, sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

C. KESIMPULAN

1. Dasar Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1401 K/Pdt/2018 berpusat pada kepastian hukum melalui pembuktian yuridis formal. Hakim memandang bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 711/Kampung Bali milik Tergugat I memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pertimbangannya, Hakim mengkualifikasikan hubungan hukum Penggugat sebagai penyewa lahan yang hak huninya telah berakhir, sehingga penguasaan fisik selama 67 tahun secara turun-temurun dianggap tidak memiliki dasar hak yang sah. Hakim juga menilai Penggugat lalai karena tidak mendaftarkan haknya sesuai ketentuan undang-undang, sehingga hak prioritas yang diklaim Penggugat dinyatakan gugur di hadapan sertifikat yang telah terdaftar. Dalam pertimbangannya hakim menghidupkan kembali asas *domein verklaring* yang bersifat kolonial. Hakim gagal melihat fungsi sosial tanah dan lebih memilih melindungi administrasi negara daripada hak konstitusional warga atas tempat tinggal yang telah ditempati secara turun-temurun.
2. Penolakan gugatan ini berakibat pada hilangnya legitimasi Penggugat atas penguasaan fisik tanah yang telah ditempati selama 67 tahun. Secara yuridis, tindakan Penggugat yang tetap bertahan di objek sengketa dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena melanggar hak subjektif pemegang sertifikat. Akibatnya, Penggugat wajib mengosongkan lahan tanpa hak atas ganti rugi atau kompensasi, sehingga hubungan hukum *de facto* antara Penggugat dengan tanah tersebut dinyatakan putus demi hukum. Terhadap Objek Sengketa, akibat hukum yang timbul adalah pemulihan status tanah menjadi *clean and clear*. Putusan ini mengakhiri ketidakpastian status hukum yang telah berlangsung sejak era nasionalisasi. Secara administratif dan materiil, objek sengketa kini sepenuhnya

bersih dari klaim historis-sosiologis Penggugat, sehingga tanah tersebut kembali kepada pemilik sertifikat yang sah.

REFERENSI

- Aries, D. (2021). *Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi*. 10(2), 277–288.
- Christha, R. (2025). *Isi Pasal 1365 Kuh Perdata Tentang Perbuatan Melawan Hukum*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apa-itu-perbuatan-melawan-hukum-dalam-pasal-1365-kuh-perdata-lt6576f13b60c6a/>
- Gunanegara. (2017). *Hukum Pidana Agraria: Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah Dan Ancaman Hukum Pidana*. Pt. Tatanusa.
- Hasanah, U. (2020). *Konversi, Hak Atas Tanah*. Konversi, Hak Atas Tanah. <https://jurnalhukum.com/konversi-hak-atas-tanah/>
- Hermansyah, A. (2021). *Rekontruksi Konsep Rechtsverwerking Di Luar Sengketa Tanah*. Hukum Property. Com. <https://www.hukumonline.com/berita/a/rekontruksi-konsep-rechtsverwerking-di-luar-sengketa-tanah-lt60b06161ad438>
- Hukumindo, T. (2020). *Hak-Hak Subjektif*. Hukum Indonesia. <https://www.hukumindo.com/2019/06/hak-hak-subjektif.html>
- Hukumonline, T. (2022). *5 Asas-Asas Hukum Perdata Terkait Perjanjian*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-asas-hukum-perdata-lt62826cf84ccbf?Page=2>
- Ikhwan, M. (2022). *Prinsip Itikad Baik Dalam Rechtsverwerking Pada Hukum Agraria Indonesia*. 20, 179–204.
- Keadilan, J. G. (2020). *Jurnal Gema Keadilan (Issn: 0852-0011) Volume 7 Edisi I, Juni 2020*. 7.
- Khoirunnisa, I., Putri, B. S., & Nikmah, N. L. (2024). *Hak Prioritas Terhadap Perolehan Tanah Negara Bekas Hak Eigendom*. 6(4), 12102–12109.
- Marzuki, P. M. (2013). *Penelitian Hukum* (Suwito, Ed.; Cetakan Ke). Kencana Prenada Media Group.
- Muh. Aidil Akbar, S. H. (2025). *Aturan Sewa Menyewa Dalam Kuhperdata*. ILS Law Firm. <https://www.ilslawfirm.co.id/aturan-sewa-menyewa-dalam-kuhperdata/>
- Mujiburohman, D. A. (2021). *Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom*. *Jurnal Yudisial*, 14(1), 117. <https://doi.org/10.29123/jy.v14i1.443>
- Muthallib, A., & Samudra, U. (2024). *Peran Hakim Dalam Sengketa Tanah Berbasis Hukum Perdata : Analisis Terhadap Kesenjangan Putusan Pengadilan*. 9(2), 1–18.
- Nafiatul Munawaroh, S.H., M. . (2023). *10 Sebab Hapusnya Perikatan Menurut Kuh Perdata*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hapusnya-perikatan-cl3927/>
- Nafiatul Munawaroh, S.H., M. . (2024a). *Arti Asas Res Judicata Pro Veritate Habetur*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-res-judicata-pro-veritate-habetur-lt5301326f2ef06/>
- Nafiatul Munawaroh, S.H., M. . (2024b). *Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum, Dan Akibat Hukum*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>
- Prof. Susi Dwi Harijanti, S.H., L1.M., P. D. (2024). *Memeriksa Dan Memutus Menurut Hukum: Hakim Dan Sumber Hukum*. *Memotret Pertimbangan Putusan Hakim Dari Berbagai*

Perspektif.

- Siregar, M. S. M., Sirait, M. V., & Teresya, Y. (2024). *Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah : Putusan Nomor 76 / Pdt . G / 2022 / Pn Tlg. 7(1)*, 157–164.
- Subekti. (2010). *Hukum Perjanjian* (23rd Ed.). Pt. Intermedia.
- Sudaryanto. (2023). *Clean And Clear Menjadi Syarat Sertifikasi Bmn/D*. Inakoran.Com. <https://Inakoran.Com/Sudaryanto-Clean-And-Clear-Menjadi-Syarat-Sertifikasi-Bmnd/P44696>
- Syukur, A. N., Nuraini, H., & Yusmiati, Y. (2022). Warga Dago Elos Melawan Keluarga Muller : Tinjauan Terhadap Jurnal The Analysis Of Judge ' S Decisions In Dago Elos Against Muller ' S Family Case : Juridical Analysis Of The Supreme Court Decision Number 109 Pk / Pdt / 2022 Negara Belanda Di Indonesia ,. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 4(1), 51–72.
- Teori, P., & Gustav, H. (2020). *Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch. Iv*, 130–152.
- Wahyuni, W. (N.D.-A). *Objek Penelitian Hukum Normatif Untuk Tugas Akhir*. Hukum Online. Retrieved January 27, 2025, From <https://Www.Hukumonline.Com/Berita/A/Objek-Penelitian-Hukum-Normatif-Untuk-Tugas-Akhir-Lt63a46376c6f72/>
- Wahyuni, W. (N.D.-B). *Tiga Jenis Metodologi Untuk Penelitian Skripsi Jurusan Hukum*. Hukum Online. Retrieved January 27, 2026, From <https://Www.Hukumonline.Com/Berita/A/Tiga-Jenis-Metodologi-Untuk-Penelitian-Skripsi-Jurusan-Hukum-Lt6458efc23524f/>
- Wibowo Tjokro Tunardy S.H., M. K. (2021). *Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah*. Jurnal Hukum. <https://Jurnalhukum.Com/Sistem-Publikasi-Dalam-Pendaftaran-Tanah/>
- Yasin, M. (2020). *Kekuatan Dan Kelemahan Pengakuan Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Perdata*. Hukum Online. <https://Www.Hukumonline.Com/Stories/Article/Lt5f708e5e9d488/Kekuatan-Dan-Kelemahan-Pengakuan-Sebagai-Alat-Bukti-Dalam-Sengketa-Perdata>
- Yuridis, A., Perjanjian, T., Menyewa, S., & Batas, T. (2023). *Law , Development & Justice Review Law , Development & Justice Review*. (5), 180–199.
- Zefanya, A., & Lukman, F. X. A. (2022). Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah. *Jurnal Usm Law Review*, 5(2), 441–454. <https://Doi.Org/10.26623/Julr.V5i2.4878>