

Tinjauan Yuridis terhadap Penguasaan Tanah Tanpa Hak sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg)

Nur Achmad Sahfudin¹

¹ Fakultas Hukum, Universitas Bina Bangsa, Serang, Indonesia

Korespondensi: nurachmadsahfudin@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat artikel:

Received Aug 10th, 2026

Revised Aug 27th, 2026

Accepted Sept 11th, 2026

Keyword:

Penguasaan tanah tanpa hak;
Perbuatan melawan hukum;
Perlindungan hukum; Hak atas tanah; Sengketa pertanahan.

ABSTRAK

Penguasaan tanah tanpa hak merupakan sengketa pertanahan yang dapat merugikan pemegang hak dan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini menganalisis penerapan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum terhadap penguasaan tanah tanpa hak dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg serta bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penguasaan tanah tanpa hak dalam perkara tersebut memenuhi unsur adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Perlindungan hukum bagi pemegang hak diwujudkan melalui dua bentuk. Perlindungan preventif dilakukan melalui pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sebagai alat bukti hak, sedangkan perlindungan represif dilakukan melalui gugatan Perbuatan Melawan Hukum di pengadilan untuk memulihkan hak yang dilanggar. Dengan demikian, kepastian hak atas tanah memerlukan dukungan sistem pendaftaran yang kuat dan mekanisme peradilan yang efektif terhadap penguasaan tanpa dasar hukum yang sah.



© 2026 The Authors. Published by Punggawa Legacy Center. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki kedudukan sangat penting dalam kehidupan manusia. Sejak dahulu hingga saat ini, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana bercocok tanam, dan lokasi pembangunan, tetapi juga menjadi faktor utama yang menunjang kegiatan ekonomi, sosial, budaya, dan politik masyarakat. Keberadaan tanah memiliki nilai strategis karena jumlahnya terbatas, sementara kebutuhan manusia terhadap tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan. Kondisi tersebut menjadikan tanah sebagai objek yang memiliki nilai ekonomi tinggi sekaligus berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum apabila penguasaan dan pemanfaatannya tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam perspektif hukum nasional, tanah memiliki kedudukan yang sangat penting karena berkaitan erat dengan kesejahteraan masyarakat dan pelaksanaan pembangunan nasional. Hal ini tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa tanah bukan hanya memiliki nilai individual bagi pemegang hak, tetapi juga mengandung fungsi sosial yang harus dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat secara luas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Meskipun telah terdapat berbagai ketentuan hukum yang mengatur mengenai pertanahan, dalam praktiknya tanah masih menjadi objek sengketa yang cukup sering terjadi di tengah masyarakat. Sengketa tersebut dapat timbul karena berbagai faktor, antara lain tumpang tindih hak atas tanah, ketidakjelasan status kepemilikan, maupun adanya tindakan penguasaan tanah tanpa hak oleh pihak

yang tidak memiliki dasar hukum yang sah. Penguasaan tanah tanpa hak merupakan salah satu bentuk permasalahan pertanahan yang sering terjadi dan menimbulkan kerugian bagi pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Tindakan demikian tidak hanya mengganggu kepastian hukum, tetapi juga berpotensi melanggar hak-hak keperdataan pemegang hak atas tanah.

Dalam ranah hukum perdata Indonesia, tindakan penguasaan tanah tanpa hak dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Ketentuan tersebut menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pihak yang menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian yang diderita. Permasalahan mengenai penguasaan tanah tanpa hak ini tercermin secara nyata dalam perkara yang bermuara pada Putusan Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg. Dalam perkara tersebut, Penggugat mendalilkan bahwa dirinya merupakan pihak yang memiliki hak yang sah atas objek sengketa berdasarkan sertifikat hak atas tanah dan dokumen pendukung lainnya. Namun demikian, tanah tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat tanpa izin serta tanpa dasar hukum yang sah.

Beberapa penelitian terdahulu telah membahas isu serupa, seperti penelitian Bagas Waskito dan Indri Fogar Susilowati (2024) yang mengkaji putusan Mahkamah Agung mengenai penguasaan tanah tanpa alas hak di Kendari, serta penelitian Ribka Syaloomitha Maramis dkk. (2025) yang menitikberatkan pada akibat hukum penguasaan tanah bukan hak milik. Namun, penelitian yang secara khusus dan mendalam menganalisis penerapan unsur-unsur PMH beserta dimensi perlindungan hukum preventif dan represif berdasarkan Putusan Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg masih belum banyak dilakukan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menjawab dua rumusan masalah utama: (1) Bagaimana penerapan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata terhadap tindakan penguasaan tanah tanpa hak dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg? (2) Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap penguasaan tanah tanpa hak berdasarkan putusan tersebut?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma-norma positif, asas-asas hukum, serta putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang dilakukan dengan menelaah regulasi terkait, serta pendekatan kasus (*case approach*) melalui analisis mendalam terhadap Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg.

Sumber data utama yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi UUD 1945, KUHPerdata, UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan salinan Putusan Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur, buku teks hukum pertanahan, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis, yakni menguraikan fakta-fakta hukum yang ada lalu menafsirkannya berdasarkan teori dan norma hukum yang berlaku untuk menghasilkan preskripsi yang logis dan argumentatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg

Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) merupakan instrumen hukum utama yang digunakan untuk menuntut pertanggungjawaban atas kerugian yang ditimbulkan di luar hubungan kontraktual. Dalam Pasal 1365 KUHPerdata, suatu tindakan dapat dikualifikasikan sebagai PMH jika memenuhi lima unsur secara kumulatif. Dalam konteks Putusan Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg, majelis hakim telah menganalisis terpenuhinya unsur-unsur tersebut terhadap tindakan Tergugat sebagai berikut:

Adanya Suatu Perbuatan (*Daad*): Unsur pertama terpenuhi dengan adanya tindakan nyata (aktif) yang dilakukan oleh Tergugat, yakni menguasai, menggunakan, dan mempertahankan

penguasaan atas objek tanah sengketa. Penguasaan fisik tersebut merupakan suatu perbuatan faktual yang secara langsung bersinggungan dengan objek hak kebendaan milik pihak lain.

Adanya Sifat Melawan Hukum (*Onrechtmatige*): Dalam doktrin modern (pasca-*Lindenbaum v. Cohen*), melawan hukum tidak sebatas melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar hak subjektif orang lain. Dalam perkara ini, Tergugat tidak dapat membuktikan dasar hukum (alas hak) yang sah atas penguasaannya. Sebaliknya, Penggugat memiliki sertifikat hak atas tanah yang sah. Tindakan Tergugat secara langsung melanggar hak subjektif Penggugat dan bertentangan dengan asas kepatutan serta kehati-hatian dalam bermasyarakat.

Adanya Unsur Kesalahan (*Schuld*): Kesalahan merupakan sikap batin pelaku. Tergugat secara sadar melakukan penguasaan terhadap tanah yang bukan merupakan haknya. Bahkan ketika timbul keberatan dari pihak Penggugat yang telah memberikan peringatan (somasi) agar mengosongkan objek sengketa, Tergugat tetap bersikeras mempertahankan penguasaan atas tanah tersebut. Hal ini menunjukkan kesengajaan (*dolus*) yang memenuhi kualifikasi kesalahan.

Adanya Kerugian (*Schade*): Penguasaan tanpa hak tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara materiil (hilangnya manfaat ekonomi dan kesempatan untuk menggunakan lahan sesuai peruntukannya) maupun secara immateriil (ketidaknyamanan, rasa tidak aman, dan penderitaan psikologis akibat sengketa).

Adanya Hubungan Kausalitas (*Causal Verband*): Terdapat korelasi langsung dan mutlak antara perbuatan Tergugat dengan kerugian Penggugat. Kerugian hilangnya utilitas tanah yang dialami Penggugat secara wajar (*adequate veroorzaking*) dapat diperkirakan sebagai konsekuensi logis dari tindakan perampasan penguasaan fisik lahan oleh Tergugat.

Dengan demikian, secara konseptual dan faktual, penguasaan tanah tanpa hak dalam perkara *a quo* secara sempurna memenuhi seluruh kualifikasi Pasal 1365 KUHPerdota. Inti PMH dalam sengketa pertanahan bukan semata-mata pada keberadaan penguasaan fisik tanah, melainkan pada ketiadaan dasar hak yang sah (legitimasi) dalam penguasaan tersebut.

Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah pengakuan terhadap hak-hak yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku guna mencegah kesewenang-wenangan. Berdasarkan analisis terhadap putusan pengadilan, perlindungan hukum yang direpresentasikan terbagi ke dalam dua bentuk utama:

Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah proteksi yang diberikan sebelum terjadinya sengketa. Di bidang pertanahan, hal ini diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah bermuara pada penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam kasus ini, sertifikat tanah yang dipegang oleh Penggugat menjadi instrumen preventif yang sangat krusial. Sertifikat tersebut memberikan jaminan kepastian hukum mengenai subjek hak, objek hak, dan jenis haknya, sehingga ketika terjadi gangguan dari Tergugat, Penggugat memiliki landasan yuridis yang solid untuk membela kepentingannya.

Perlindungan Hukum Represif

Meskipun sistem pendaftaran telah dilakukan, pelanggaran di lapangan tetap bisa terjadi, sehingga dibutuhkan perlindungan represif. Perlindungan ini terwujud melalui institusi pengadilan. Dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg, majelis hakim memberikan perlindungan represif melalui putusannya yang bersifat deklaratif dan kondemnator. Secara deklaratif, hakim menyatakan secara resmi bahwa tindakan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menetapkan Penggugat sebagai pemilik/pemegang hak yang sah. Secara kondemnator, hakim memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kembali kepada Penggugat, serta menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi (apabila dikabulkan).

Langkah pengadilan ini esensial karena perlindungan hukum tidak cukup hanya sebatas pengakuan formal di atas kertas (sertifikat), melainkan harus dibarengi dengan daya paksa negara untuk memulihkan hak yang dilanggar secara nyata di lapangan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan dua hal utama. Pertama, tindakan penguasaan tanah tanpa hak secara yuridis memenuhi seluruh unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu adanya perbuatan, sifat melawan hukum (pelanggaran terhadap hak subjektif pemegang sertifikat), adanya unsur kesalahan, timbulnya kerugian materiil/immateriil, serta hubungan kausalitas yang nyata. Ketiadaan alas hak yang sah menjadi titik sentral pelanggaran. Kedua, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah diwujudkan melalui dua dimensi: preventif dan represif. Perlindungan preventif diperoleh melalui sistem pendaftaran tanah berupa kepemilikan sertifikat yang memberikan kepastian hukum, sedangkan perlindungan represif diwujudkan melalui putusan pengadilan (seperti Putusan Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg) yang secara tegas memulihkan hak Penggugat, menghentikan penguasaan tanpa hak oleh Tergugat, dan menjaga wibawa sistem pertanahan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Z. (2011). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Fuady, M. (2017). *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer*. Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia*. PT Bina Ilmu.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya* (Cet. ke-12). Universitas Trisakti.
- Pengadilan Negeri Serang. (2025). *Putusan Nomor 43/Pdt.G/2025/PN Srg*.
- Republik Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Republik Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.
- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).
- Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Santoso, U. (2020). *Hukum agraria dan hak-hak atas tanah* (Cet. ke-10). Kencana.
- Subekti, R. (2015). *Hukum pembuktian*. Pradnya Paramita.
- Sutedi, A. (2021). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya* (Cet. ke-10). Sinar Grafika.