

Putusan Ma Membatalkan Sertifikat, Memulihkan Status Tanah Serta Perlindungan Hukum Pemilik Atasnya

¹Syaira Chairunissa, ²Rembrandt, ³Yasniwati

^{1,2,3}Universitas Andalas

Korespondensi : syairamama@gmail.com

Abstrak

Implikasi yuridis dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 289 K/TUN/2023 yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama dan banding terkait sengketa sertifikat tanah, dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) atas dasar kompetensi absolut. Putusan ini secara yuridis mengembalikan validitas formal Sertifikat Hak Milik Tergugat karena sengketa kepemilikan tanah adat belum diputus oleh Pengadilan Negeri. Namun, putusan ini menyisakan persoalan hukum mengenai status kepemilikan bangunan dan tanaman yang telah didirikan oleh Penggugat di atasnya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum Penggugat dan merumuskan konstruksi perlindungan hukum atas aset yang tertanam di atas tanah sengketa melalui jalur hukum perdata. Menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual, penelitian ini membedah potensi penerapan asas pemisahan horizontal (Horizontale Scheiding) dan doktrin Unjust Enrichment. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun Penggugat kehilangan upaya administratif, ia memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan perdata sebagai Penguasa Beriktikad Baik (Bezitter te Goeder Trouw). Dalam perspektif Hukum Agraria Nasional, kepemilikan bangunan dapat dipisahkan dari kepemilikan tanah. Oleh karena itu, doktrin Unjust Enrichment dapat digunakan sebagai dasar gugatan ganti rugi di Pengadilan Negeri agar pemilik tanah memberikan kompensasi yang layak atas nilai bangunan, guna mencegah terjadinya penguasaan aset secara sepihak tanpa kompensasi.

Kata kunci: Sengketa Agraria, Bezitter te Goeder Trouw, Asas Pemisahan Horizontal dan Unjust Enrichment

Abstract

The juridical implications of the Supreme Court Decision No. 289 K/TUN/2023 which overturned the decision of the court of First Instance and appeal regarding the land certificate dispute, by declaring the lawsuit unacceptable (Niet Ontvankelijk Verklaard) on the basis of absolute competence. This decision legally restores the formal validity of the defendant's property rights certificate because the dispute over customary land ownership has not been resolved by the District Court. However, this ruling leaves legal issues regarding the ownership status of the building and the plant that the plaintiff has erected on it. This study aims to analyze the legal position of the plaintiff and formulate the construction of legal protection for assets embedded in disputed land through civil law. Using normative legal research methods with legislation, case, and conceptual approaches, this study dissects the potential application of the principle of horizontal separation (Horizontale Scheiding) and the doctrine of unjustified Enrichment. The results showed that although the plaintiff lost the administrative effort, he had the legal standing to file a civil lawsuit as a ruler in good faith (Bezitter te Goeder Trouw). In the perspective of National Agrarian Law, building ownership can be separated from land ownership. Therefore, the doctrine of unjustified Enrichment can be used as the basis for a claim for damages in the District Court so that the landowner provides appropriate compensation for the value of the building, in order to prevent unilateral possession of the asset without compensation.

Keyword: Agrarian dispute, Bezitter te Goeder Trouw, the principle of Horizontal separation and Unjust Enrichment

1. PENDAHULUAN

Sebagai negara hukum (*rechtsstaat*), Indonesia menempatkan tanah pada posisi strategis yang tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga sosial dan kultural. Tanah merupakan ruang hidup, sumber penghidupan utama, dan bagian tak terpisahkan dari identitas sosial serta kultural masyarakat (Sumardjono, 2001). Konsep negara hukum menuntut adanya jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi setiap warga negara, dan dalam konteks agraria, hal ini secara esensial diwujudkan melalui pengakuan dan perlindungan hak atas tanah.

Untuk memberikan jaminan tersebut, negara melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan kewajiban pendaftaran tanah di seluruh wilayahnya. Implementasi teknis amanat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan menciptakan tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat (*sterk bewijsmiddel*) (Sutedi, 2008). Sertifikat, dalam sistem publikasi negatif yang dianut Indonesia, berfungsi sebagai tanda bukti hak yang sah, di mana data fisik dan yuridis di dalamnya dianggap benar hingga ada pihak lain yang mampu membuktikan sebaliknya di pengadilan (Parlindungan, 1993).

Meskipun kerangka hukum telah dirancang untuk meminimalisir sengketa, kompleksitas hubungan hukum atas tanah dalam masyarakat, terutama friksi antara hukum adat yang hidup (*living law*) dan hukum positif yang bersifat formalistik, seringkali memicu konflik yang berujung pada litigasi di pengadilan (Harsono, 2008). Dualisme ini menjadi sumber ketegangan yuridis, di mana kepemilikan berdasarkan hukum adat seperti tanah pusako tinggi yang diwariskan secara komunal dan turun-temurun berhadapan dengan kepemilikan formal yang dibuktikan oleh sertifikat negara. Salah satu kasus yang merefleksikan ketegangan ini adalah sengketa yang diputus melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 289 K/TUN/2023.

Kasus ini berawal dari penguasaan fisik secara nyata dan terus-menerus (*openlijk en ongestoord bezit*) yang berlangsung selama bertahun-tahun oleh Miswardi (selanjutnya disebut Penggugat) atas sebidang tanah di Nagari Sungai Nanam, Kabupaten Solok. Penguasaan ini didasari oleh keyakinan subjektif yang kuat bahwa tanah tersebut merupakan hak miliknya dalam konteks hukum adat Minangkabau, yaitu sebagai tanah pusako tinggi kaum (*tanah ulayat*) (Sihombing, 1984). Sebagai manifestasi penguasaannya, Penggugat mendirikan bangunan rumah permanen serta mengelola lahan perkebunan produktif. Konflik muncul ketika Karmuzakar (selanjutnya disebut Tergugat) mengklaim kepemilikan sah atas bidang tanah yang sama berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03050/Nagari Sungai Nanam dan melakukan pengosongan paksa yang berujung pada perusakan aset-aset milik Penggugat pada 12 Maret 2022 (Putusan PTUN Padang No. 41/G/2022/PTUN.PDG).

Penggugat menempuh jalur hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Padang untuk memperoleh pembatalan SHM tersebut. Pada tingkat pertama, melalui Putusan Nomor 41/G/2022/PTUN.PDG, PTUN Padang mengabulkan gugatan Penggugat dengan pertimbangan bahwa Kantor Pertanahan gagal menerapkan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), khususnya asas kecermatan formil dan materiel. Putusan ini dikuatkan oleh PTTUN Medan melalui Putusan Nomor 8/B/2023/PTTUN-MDN. Namun, pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 289 K/TUN/2023 membatalkan kedua putusan tersebut dan menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) atas dasar kompetensi absolut (Putusan MA No. 289 K/TUN/2023).

Mahkamah Agung berpendapat bahwa *causa prima* dari konflik ini adalah sengketa hak kepemilikan (*eigendom geschil*) atas tanah adat antara dua subjek hukum perdata, bukan tindakan administrasi Pejabat TUN. Sengketa kepemilikan demikian merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum, sehingga PTUN tidak memiliki yurisdiksi untuk memeriksa pokok perkara (Indroharto, 2004). Konsekuensinya, MA memulihkan secara formal validitas SHM Tergugat, namun secara bersamaan

menciptakan kekosongan hukum (*rechtsvacuüm*) mengenai nasib bangunan dan tanaman yang telah didirikan oleh Penggugat.

Kekosongan hukum inilah yang menjadi urgensi utama penelitian ini. Persoalan hukum bergeser dari 'siapa pemilik sah atas tanah?' menjadi 'bagaimana status hukum aset yang melekat di atas tanah tersebut ketika Penggugat pada akhirnya kalah secara prosedural?' (Mertokusumo, 2009). Penelitian ini menganalisis kualifikasi hukum tindakan Penggugat sebagai penguasa beriktikad baik (*bezitter te goeder trouw*) dan merumuskan instrumen perlindungan hukum atas investasinya, khususnya melalui penerapan Asas Pemisahan Horizontal dan doktrin *Unjust Enrichment* (Puspata & Kurniawan, 2021; Dwiyatmi, 2020).

2. METODE

Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian hukum normatif atau doktrinal (*doctrinal legal research*), yang memandang hukum sebagai sistem norma otonom yang dapat dipelajari secara internal (Soekanto & Mamudji, 2015). Fokus utama penelitian adalah analisis terhadap hukum positif (*law in the books*) untuk membangun argumentasi yuridis dan menemukan jawaban atas isu hukum yang timbul. Pemilihan metode ini didasarkan pada sifat rumusan masalah yang bersifat doktrinal murni, yaitu mengenai kualifikasi hukum atas status penguasa beriktikad baik dan akibat hukum pasca-putusan pengadilan, yang menuntut jawaban dari interpretasi teks-teks hukum, bukan observasi sosial (Marzuki, 2017).

Bahan hukum yang digunakan diklasifikasikan ke dalam tiga kelompok. Pertama, bahan hukum primer yang bersifat mengikat dan autoritatif, meliputi: UUD NRI Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) khususnya Buku II tentang Hukum Benda, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Mahkamah Agung Nomor 289 K/TUN/2023, Putusan PTTUN Medan Nomor 8/B/2023/PTTUN-MDN, dan Putusan PTUN Padang Nomor 41/G/2022/PTUN.PDG. Kedua, bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum dan jurnal ilmiah yang relevan (Soekanto & Mamudji, 2015). Ketiga, bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia.

Penelitian ini mengintegrasikan tiga pendekatan yang bekerja secara sinergis. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) digunakan untuk menelaah dan menginterpretasi peraturan perundang-undangan yang relevan serta mengidentifikasi kekosongan hukum (*rechtsvacuüm*) antar peraturan. Kedua, pendekatan kasus (*Case Approach*) berfokus pada analisis *ratio decidendi* para hakim pada ketiga tingkatan peradilan, khususnya Putusan MA Nomor 289 K/TUN/2023 (Marzuki, 2017). Ketiga, pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) digunakan untuk mengelaborasi konsep-konsep kunci seperti *bezit*, *goeder trouw*, *unjust enrichment*, dan asas pemisahan horizontal sebagai pisau analisis dalam membangun argumentasi yuridis yang terstruktur.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui teknik studi kepustakaan (*library/documentary research*). Analisis dilakukan melalui metode analisis kualitatif dengan pendekatan hermeneutika hukum, yaitu proses interpretasi di mana peneliti berdialog dengan teks hukum untuk mengungkap *legal meaning* yang terkandung di dalamnya guna menghasilkan argumentasi yuridis yang komprehensif (Marzuki, 2017). Penelitian ini secara tegas tidak melibatkan penelitian lapangan atau pengumpulan data empiris karena berada di luar lingkup penelitian hukum doktrinal.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kualifikasi Hukum Tindakan Penggugat: Status *Bezitter te Goeder Trouw*

Persoalan yuridis pertama yang perlu dijawab adalah bagaimana kualifikasi hukum atas tindakan Penggugat mendirikan bangunan di atas tanah sengketa sebelum adanya putusan kasasi. Analisis ini bermula dari konsep *bezit* (penguasaan) yang diatur dalam Pasal 529 KUH Perdata. Menurut Sofwan (2000), *bezit* terdiri dari dua elemen fundamental: *corpus* (penguasaan fisik nyata) dan *animus* (kehendak untuk memiliki atau *animus domini*). Keduanya harus terpenuhi secara kumulatif untuk menegakkan status penguasa.

Dalam perkara ini, Penggugat secara faktual telah memenuhi kedua elemen tersebut. Elemen *corpus* terbukti dengan adanya penguasaan fisik yang nyata, terbuka, dan terus-menerus yang dimanifestasikan melalui pendirian bangunan rumah permanen dan pengelolaan lahan perkebunan produktif. Elemen *animus* terbukti dari keyakinan subjektif yang kuat bahwa tanah tersebut merupakan tanah pusako tinggi kaum yang diwariskan secara turun-temurun dalam hukum adat Minangkabau (Muhammad, 2006). Keyakinan ini bukan keyakinan tanpa dasar, melainkan berakar pada penguasaan faktual yang diakui dalam lingkungan komunalnya (Anwar, 1997).

Pertanyaan selanjutnya adalah apakah *bezit* Penggugat tersebut bersifat *te goeder trouw* (beriktikad baik). Dalam perspektif hukum perdata, iktikad baik merujuk pada keyakinan subjektif yang dapat dibenarkan (*justified belief*) bahwa seseorang berhak atas sesuatu yang dikuasainya (Sofwan, 2000). Status iktikad baik Penggugat terkonfirmasi secara objektif oleh putusan *Judex Facti* — yaitu PTUN Padang dan PTTUN Medan — yang sempat memenangkan Penggugat di dua tingkat peradilan. Hal ini membuktikan bahwa keyakinan Penggugat memiliki *reasonable legal basis*, bukan sekadar klaim sepihak (Palguna, 2016).

Meskipun Putusan MA Nomor 289 K/TUN/2023 pada akhirnya mengembalikan keabsahan formal sertifikat kepada Tergugat, putusan ini tidak secara retroaktif menghapus status iktikad baik yang telah melekat pada Penggugat saat pendirian bangunan. Dalam konteks ini berlaku Pasal 531 jo. Pasal 1965 KUH Perdata, yang memberikan perlindungan kepada penguasa beriktikad baik atas manfaat dan investasi yang telah dilakukannya (Subekti, 2003). Oleh karena itu, tindakan Penggugat mendirikan bangunan tidak dapat dikualifikasikan sebagai penyerobotan atau perbuatan melawan hukum, melainkan sebagai pelaksanaan hak *Ganggam Bauntuak* yang patut dilindungi oleh hukum (Sihombing, 1984).

Validitas Sertifikat Pasca-Putusan MA dan Dilema Asas *Natrekking*

Putusan MA Nomor 289 K/TUN/2023 telah memulihkan validitas formal SHM Tergugat. Dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem negatif bertendensi positif (*negatief stelsel met positief karakter*), sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat (*sterk bewijsmiddel*) (Harsono, 2008). Dengan dipulihkannya sertifikat, maka secara de jure Tergugat kembali menjadi pemilik tanah yang sah. Tendensi positif ini diperkuat oleh lembaga *rechtsverwerking* sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang memberikan perlindungan mutlak bagi pemilik terdaftar apabila tidak ada keberatan dalam jangka waktu lima tahun (Parlindungan, 1993).

Pemulihan validitas sertifikat ini, apabila dikaitkan dengan asas perlekatan vertikal (*Natrekking* atau *Verticale Accessie*) sebagaimana termaktub dalam Pasal 500 dan Pasal 571 KUH Perdata, berpotensi menimbulkan konsekuensi yang sangat merugikan Penggugat. Asas *natrekking* menyatakan bahwa hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya (*superficies solo cedit*). Apabila asas ini diterapkan secara kaku, maka Tergugat sebagai pemilik tanah yang sah secara otomatis akan menjadi pemilik bangunan milik Penggugat tanpa kewajiban kompensasi apapun (Subekti, 2003).

Ketegangan ini merupakan inti dari trikotomi tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam *Rechtsphilosophie*-nya. Radbruch (1950) menegaskan bahwa hukum ditopang oleh tiga

nilai dasar yang seringkali berada dalam ketegangan (*Spannungsverhältnis*): keadilan (*Gerechtigkeit*), kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*), dan kepastian hukum (*Rechtssicherheit*). Putusan MA dapat dianalisis sebagai kemenangan nilai kepastian hukum formal yang melekat pada sertifikat, namun secara bersamaan mengorbankan nilai keadilan substantif bagi Penggugat yang telah menguasai dan berinvestasi dengan itikad baik (Palguna, 2016; Rahardjo, 2014).

Asas Pemisahan Horizontal sebagai Instrumen Koreksi

Solusi yuridis atas dilema tersebut terletak pada penerapan Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheidung*) yang merupakan asas fundamental dalam Hukum Agraria Nasional Indonesia. Berbeda dengan asas *natrekking* dalam KUH Perdata yang bersumber dari tradisi hukum Romawi-Eropa Kontinental, Asas Pemisahan Horizontal bersumber dari hukum adat Indonesia yang menjadi jiwa dari UUPA (Dwiyatmi, 2020). Asas ini memisahkan secara yuridis hak kepemilikan atas tanah dengan hak kepemilikan atas bangunan dan tanaman yang berada di atasnya.

Implikasi dogmatis dari penerapan asas ini adalah lahirnya konsep 'Hak Kebendaan Terpisah' (*Separate Real Rights*). Dalam konstruksi ini, bangunan dan tanaman bukan lagi sekadar *accessoir* (pelengkap) dari tanah, melainkan entitas hukum yang mandiri (*zelfstandig*) (Rubiati, 2015). Seseorang dapat memiliki hak penuh atas bangunan meskipun ia tidak memiliki hak atas tanah tempat bangunan itu berdiri. Dalam perkara a quo, hal ini berarti hilangnya hak administratif Penggugat atas tanah tidak serta-merta menghapuskan hak milik Penggugat atas bangunan yang didirikannya (Harsono, 2008).

Harsono (2008) menegaskan bahwa berlakunya UUPA tahun 1960 telah menciptakan pergeseran paradigma radikal dengan mengadopsi asas hukum adat, sehingga Asas Pemisahan Horizontal harus dipandang sebagai *lex specialis* yang mengesampingkan asas *natrekking* dari KUH Perdata dalam urusan tanah dan bangunan yang terikat dengan sistem hukum agraria nasional. Dengan demikian, hakim yang memeriksa perkara lanjutan di Pengadilan Negeri harus mengutamakan penerapan asas ini untuk mencapai keadilan substantif, bukan sekadar terpaku pada formalitas sertifikat (Mertokusumo, 2009).

Doktrin Unjust Enrichment sebagai Basis Tuntutan Kompensasi

Meskipun Asas Pemisahan Horizontal memberikan landasan konseptual bahwa Penggugat memiliki hak atas bangunannya, mekanisme hukum yang dapat digunakan untuk mewujudkan perlindungan tersebut secara operasional adalah doktrin *Unjust Enrichment* (Pengayaan Tanpa Sebab atau *Ongerechtvaardigde Verrijking*). Puspata dan Kurniawan (2021) mendefinisikan doktrin ini sebagai situasi di mana satu pihak diperkaya dengan nilai investasi yang signifikan tanpa dasar hukum yang adil, yang secara bersamaan menyebabkan pemiskinan di pihak lain. Doktrin ini menemukan pijakan normatifnya dalam hukum positif Indonesia melalui interpretasi ekstensif terhadap Pasal 1359 KUH Perdata (Badrulzaman, 2006).

Dalam perkara a quo, apabila asas *natrekking* diterapkan secara kaku tanpa kompensasi, maka Tergugat akan diperkaya secara signifikan dengan nilai bangunan permanen yang dibangun oleh Penggugat tanpa membayar apapun atas pengayaan tersebut. Skenario ini secara nyata memenuhi unsur-unsur *unjust enrichment*: adanya pengayaan (*enrichment*) pada Tergugat, adanya pemiskinan (*impoverishment*) pada Penggugat, adanya hubungan kausalitas antara keduanya, dan tidak adanya dasar hukum yang adil bagi pengayaan tersebut (Yosepin, 2018). Kurniawan (2025) menegaskan bahwa ketiadaan dasar hukum yang adil inilah yang membedakan *unjust enrichment* dari perolehan kekayaan biasa.

Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 586 K/Pdt/2000 telah mengakui penerapan doktrin ini di Indonesia, yang menjadikannya yurisprudensi yang dapat menjadi landasan gugatan. Berdasarkan doktrin ini, Penggugat memiliki *legal standing* yang kuat untuk mengajukan gugatan perdata baru ke Pengadilan Negeri dengan tuntutan ganti rugi atas nilai bangunan dan tanaman. Gugatan tersebut tidak lagi berfokus pada pembatalan sertifikat, melainkan pada kewajiban Tergugat memberikan kompensasi yang layak atas nilai investasi yang telah dilakukan Penggugat (Harahap, 2016; Anam, 2022). Pengajuan gugatan

ini merupakan implementasi konsep perlindungan hukum represif sebagaimana dikemukakan oleh Indroharto (2004), yaitu penyelesaian sengketa melalui badan peradilan guna memulihkan hak yang terlanggar.

Hak Retensi sebagai Instrumen Perlindungan Diri

Selain tuntutan kompensasi berbasis *unjust enrichment*, Penggugat juga memiliki instrumen hukum strategis lainnya, yaitu Hak Retensi (*Retentierecht*). Hak retensi adalah hak untuk menahan suatu benda milik orang lain yang berada dalam penguasaannya sampai piutang atau kewajiban tertentu dipenuhi (Satrio, 1998). Dalam konteks hukum benda, hak retensi pemilik bangunan terhadap pemegang hak atas tanah mendapat pengakuan normatif dalam Pasal 575 ayat (2) KUH Perdata (Sofwan, 2000), yang memberikan hak kepada pemilik bangunan untuk mempertahankan penguasaannya atas bangunan sampai biaya-biaya yang telah dikeluarkan mendapat penggantian yang layak.

Penerapan hak retensi dalam perkara ini memiliki signifikansi praktis yang sangat besar. Ketika Tergugat bermaksud mengambil alih seluruh objek sengketa termasuk bangunan tanpa memberikan kompensasi, Penggugat berhak mempertahankan penguasaan fisiknya dan menolak upaya pengosongan paksa (Satrio, 1992). Hak retensi berfungsi sebagai perisai hukum (*self-help remedy*) yang dapat digunakan untuk mencegah eksekusi sepihak yang sewenang-wenang sebelum persoalan kompensasi diselesaikan melalui jalur hukum yang sah. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 19 K/Sip/1956 secara konsisten mengakui dan memberikan perlindungan kepada penguasa beriktikad baik dalam sengketa semacam ini.

Transformasi gugatan dari ranah hukum administrasi ke ranah hukum perdata merupakan keniscayaan yuridis pasca-putusan MA. Fenomena tertutupnya pintu hukum administrasi namun membuka 'pintu' hukum perdata ini dapat dikategorikan sebagai *denial of justice* secara halus, sebagaimana dianalisis oleh Naccung (2018). Hakim Perdata yang memeriksa gugatan lanjutan ini diharapkan melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*) yang progresif, tidak sekadar menjadi corong undang-undang (*la bouche de la loi*), tetapi sebagai pencipta hukum yang aktif guna mengisi kekosongan yang ditinggalkan oleh putusan MA (Mertokusumo, 2009; Suhariono, 2022).

Integrasi Hukum Adat Minangkabau dan Keadilan Substantif

Analisis perkara ini tidak dapat dipisahkan dari konteks hukum adat Minangkabau. Dalam sistem hukum adat Minangkabau, dikenal konsep *Ganggam Bauntuak*, yaitu hak penguasaan dan pemanfaatan atas tanah pusako tinggi oleh anak kemenakan kaum yang secara normatif mendapat pengakuan dalam sistem hukum agraria nasional melalui Pasal 3 dan Pasal 5 UUPA (Anwar, 1997; Muhammad, 2006). Penggugat mendasarkan klaim haknya pada konsep ini, yang mendapat legitimasi komunal dari lingkungan adatnya (Sihombing, 1984; Wahyuni, Mujiburohman & Kistiyah, 2021).

Ketegangan antara hukum adat dan hukum positif dalam perkara ini merupakan refleksi persoalan struktural yang lebih luas dalam sistem hukum agraria Indonesia, yaitu belum tuntasnya proses unifikasi antara hak-hak atas tanah yang bersumber dari hukum adat dengan sistem pendaftaran tanah formal (Sumardjono, 2001). Selama unifikasi tersebut belum tuntas, konflik serupa akan terus berulang. Sihombing (2016) menegaskan bahwa lembaga *rechtsverwerking* dalam hukum adat memberikan sanksi atas ketidakpedulian, sehingga pihak yang membiarkan tanahnya dikuasai pihak lain tanpa protes dianggap melepaskan haknya secara bertahap. Prinsip ini relevan untuk mengevaluasi posisi Tergugat dalam perkara a quo.

4. KESIMPULAN

Tindakan Penggugat mendirikan bangunan di atas tanah sengketa sebelum adanya putusan kasasi secara yuridis dapat dikualifikasikan sebagai tindakan yang berlandaskan itikad baik subjektif. Penggugat memiliki kapasitas hukum untuk mendalilkan dirinya sebagai Penguasa Beriktikad Baik (*Bezitter te Goeder Trouw*) guna melindungi nilai investasi bangunannya, meskipun hak atas tanahnya secara administratif telah beralih kepada Tergugat. Status itikad baik ini terkonfirmasi secara objektif oleh putusan *Judex Facti* yang sempat memenangkan Penggugat, membuktikan bahwa keyakinannya merupakan *reasonable legal belief*. Tindakan tersebut merupakan pelaksanaan hak *Ganggam Bauntuak* yang patut dilindungi oleh Pasal 531 jo. Pasal 1965 KUH Perdata.

Akibat hukum dari ditolaknya gugatan pembatalan sertifikat oleh Mahkamah Agung adalah tertutupnya jalur penyelesaian sengketa melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Namun, berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal yang dianut UUPA, kepemilikan tanah tidak serta-merta menghapus hak kepemilikan atas bangunan di atasnya. Akibat hukum spesifik yang timbul adalah: (a) lahirnya Hak Tuntut Kompensasi berdasarkan doktrin *Unjust Enrichment* melalui interpretasi Pasal 1359 KUH Perdata, di mana Penggugat berhak menuntut ganti rugi atas nilai bangunan agar Tergugat tidak diperkaya secara tidak adil dan (b) lahirnya Hak Retensi (*Retentierecht*) berdasarkan Pasal 575 ayat (2) KUH Perdata, yang memberikan hak kepada Penggugat untuk tetap menguasai dan menahan objek sengketa hingga seluruh nilai ganti rugi dibayar lunas.

5. SARAN

Berdasarkan kesimpulan tersebut, diajukan tiga saran. Pertama, bagi Lembaga Peradilan (Hakim Perdata), dalam memeriksa sengketa kepemilikan yang merupakan kelanjutan dari putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* PTUN, Hakim diharapkan melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*) yang progresif, menerapkan Yurisprudensi MA No. 19 K/Sip/1956 secara konsisten, menetapkan besaran kompensasi yang layak bagi penguasa beriktikad baik, dan melegalkan hak retensi sebagai instrumen perlindungan aset. Kedua, bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN), harus merevitalisasi penerapan asas Kontradiktur Delimitasi secara substansial dengan melakukan pemeriksaan fisik yang cermat dan menanggukhkan penerbitan sertifikat apabila ditemukan fakta penguasaan fisik yang bertentangan dengan permohonan. Ketiga, bagi Penggugat dan Praktisi Hukum, disarankan untuk segera mengajukan gugatan perdata baru ke Pengadilan Negeri dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH), berfokus pada tuntutan ganti rugi berdasarkan doktrin *Unjust Enrichment*, serta aktif menggunakan dalil Hak Retensi sebagai eksepsi untuk mencegah pengosongan paksa selama proses hukum berlangsung.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Agustina, R. (2003). Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- [2] Anwar, C. (1997). Hukum Adat Indonesia Menuju Hukum Adat Minangkabau. Jakarta: Rineka Cipta.
- [3] Badruzaman, M. D. (2006). Hukum Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan. Bandung: Alumi.
- [4] Harahap, M. Y. (2016). Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika.

- [5] Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Edisi Revisi)*. Jakarta: Djambatan.
- [6] Indroharto. (2004). *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- [7] Kurniawan, F. (2025). *Doktrin Unjust Enrichment: Karakteristik dan Penerapannya dalam Tuntutan Ganti Rugi*. Jakarta: Kencana.
- [8] Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- [9] Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- [10] Muhammad, B. (2006). *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- [11] Parlindungan, A. P. (1993). *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- [12] Radbruch, G. (1950). *Rechtsphilosophie* (K. Wilk, Trans.). Cambridge: Harvard University Press.
- [13] Rahardjo, S. (2014). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- [14] Satrio, J. (1992). *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- [15] Satrio, J. (1998). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- [16] Sihombing, H. (1984). *Hukum Adat Minangkabau: Dalam Putusan Pengadilan Negeri di Sumatera Barat*. Padang: Alumni.
- [17] Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- [18] Sofwan, S. S. M. (2000). *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- [19] Subekti. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- [20] Sumardjono, M. S. W. (2001). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- [21] Sutedi, A. (2008). *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [22] Anam, A. Z. (2022). *Kapan Putusan Niet Ontvankelijk Verklaard Dapat Diajukan Ulang*. *Jurnal Hukum dan Peradilan*.
- [23] Dwiyatmi, S. H. (2020). *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional*. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 130.
- [24] Naccung, H. H. (2018). *Denial of Justice dalam Sengketa Agraria*. *Jurnal Hukum Pembangunan*, 48(2), 262.
- [25] Palguna, I. D. G. (2016). *Menjaga Keseimbangan Antara Kepastian Hukum, Kemanfaatan, dan Keadilan dalam Putusan Hakim Konstitusi*. *Jurnal Konstitusi*, 13(2), 225.
- [26] Puspatara, R. G., & Kurniawan, I. G. A. (2021). *Rethinking Unjust Enrichment: Advancing Distributive Justice in Indonesian Law*. *Rechtsidee*, 8(1), 2.
- [27] Rahim, A. (2022). *Kupas Tuntas Penerapan Prejudiciel Geschil dalam Perkara Pidana*. *Pleno Jure*, 11(2), 115.
- [28] Rubiati, B. (2015). *Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun*. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 28(1), 20.
- [29] Sihombing, I. E. (2016). *Lembaga Rechtsverwerking Solusi Mengatasi Sengketa Tanah*. *Jurnal Hukum Prioris*, 2(1), 50.
- [30] Suhariono, A. (2022). *Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah (Kajian Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif)*. *Notaire*, 5(1), 17.
- [31] Wahyuni, H., Mujiburohman, D. A., & Kistiyah, S. (2021). *Penanganan Sengketa Penguasaan Tanah Hak Adat Melalui Peradilan Adat Sumatera Barat*. *Tunas Agraria*, 4(3), 352.

- [32] Yosepin. (2018). Doktrin Unjust Enrichment dalam Putusan-Putusan Pengadilan [Tesis Magister]. Universitas Indonesia.
- [33] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. (2004). Jakarta: Pradnya Paramita.
- [34] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- [35] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 289 K/TUN/2023, tanggal 23 Oktober 2023.
- [36] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 586 K/Pdt/2000, tanggal 28 Agustus 2001.
- [37] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- [38] Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 19 K/Sip/1956, tanggal 1 Agustus 1956.