JETISH: Journal of Education Technology Information Social Sciences and Health
E-ISSN: 2964-2507 P-ISSN: 2964-819X
Vol. 6 No. 1 Maret 2027

Kekuatan Hukum Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Secara Lisan dan Akibatnya Terhadap Penguasaan Tanah Tanpa Hak

Fatiha Nashwa Putri Hendryan [1] Depri Liber Sonata[2] Dita Febrianto[3] Sepriyadi Adhan S[4] Dinda Anna Zatika[5]
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Bandar Lampung, Lampung, Indonesia[1,2,3,4,5]
Email: nasyahendryan@gmail.com[1] depriliber@unila.ac.id[2] ditfebrianto@gmail.com[3] sepriyadi.adhan@fh.unila.ac.id[4] dinda.anna@fhunila.ac.id[5]

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kekuatan hukum perjanjian lisan pinjam pakai tanah serta implikasinya terhadap penguasaan tanah secara melawan hukum melalui studi Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dianalisis secara kualitatif dengan didukung teori sistem hukum Lawrence M. Friedman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian lisan tetap sah dan mengikat sepanjang memenuhi persyaratan sahnya perjanjian. Namun, perjanjian lisan memiliki kelemahan dari segi pembuktian apabila terjadi sengketa dan tidak mengalihkan hak kepemilikan atas tanah, melainkan hanya memberikan hak untuk menggunakan dan menguasai tanah secara sementara. Dalam putusan tersebut, majelis hakim menentukan adanya penguasaan tanah secara melawan hukum bukan berdasarkan lamanya penguasaan fisik atas tanah, melainkan berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1011 yang dimiliki para penggugat. Sementara itu, para tergugat tidak mampu membuktikan dalil jual beli tanah dengan akta autentik. Oleh karena itu, penguasaan tanah oleh para tergugat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Putusan yang bersifat deklaratif dan kondemnator tersebut memulihkan hak para penggugat serta memerintahkan pengembalian keadaan seperti semula (*restitutio in integrum*). Penelitian ini menegaskan pentingnya perjanjian tertulis dan bukti kepemilikan yang sah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah.

Kata Kunci: Perjanjian Lisan, Pinjam Pakai Tanah, Penguasaan Tanah, Bukti Kepemilikan, Perbuatan Melawan Hukum

Abstract

This study examines the legal force of an oral land lending-and-use agreement (pinjam pakai) and its implications for unlawful land possession, through a study of Decision Number 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk. The research employs a normative legal method with statutory, conceptual, and case approaches, analyzing primary, secondary, and tertiary legal materials qualitatively, supported by Lawrence M. Friedman's legal system theory. The findings show that, under the principle of consensualism in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, an oral agreement remains valid and binding so long as its lawful requirements are met however, it is evidentially weak when a dispute arises and does not transfer ownership of the land it only grants temporary possession and use. In the decision, the panel of judges determined unlawful possession not from the length of physical occupation but from the proof of title, namely the Certificate of Ownership (SHM) No. 1011 held by the plaintiffs, while the defendants failed to prove the alleged sale and purchase with an authentic deed. The defendants' possession was therefore classified as an unlawful act (PMH) under Article 1365 of the Civil Code. The declaratory and condemnatory ruling restored the plaintiffs' rights and ordered restitution to the original condition (restitutio in integrum). The study affirms the importance of written agreements and documentary proof of title in guaranteeing legal certainty over land.

Keywords: *Oral Agreement Lending and Use of Land Unlawful Possession Proof of Ownership Unlawful Act*

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki peran sentral dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat tinggal, ruang hidup, maupun sumber ekonomi yang bernilai jual (Muwahid, 2016). Dalam perspektif hukum agraria, Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang perseorangan maupun badan hukum. Dengan demikian, secara yuridis tanah dipahami sebagai permukaan bumi yang menjadi objek pemberian hak oleh negara kepada subjek hukum. Hak penguasaan atas tanah dapat dipahami sebagai hubungan hukum antara subjek hukum tertentu, baik orang perseorangan maupun badan hukum, dengan objek berupa tanah. Pada kenyataannya masih banyak sengketa tanah yang terjadi di masyarakat yang disebabkan oleh berbagai aspek, antara lain tumpang tindih administrasi pertanahan, lemahnya penguasaan dokumen, serta ketidaktelitian aparat dalam proses pendaftaran tanah, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan memicu munculnya gugatan perdata (Arizona, 2022). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa jaminan kepastian hukum atas tanah masih menjadi persoalan yang krusial untuk diselesaikan (Ramadhani, 2022).

Salah satu sumber penguasaan atas tanah adalah perjanjian pinjam pakai. Menurut Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pinjam pakai adalah perjanjian ketika seseorang menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma kepada pihak lain untuk dipakai, dengan syarat barang tersebut harus dikembalikan setelah jangka waktu pemakaian yang disepakati berakhir. Dari penafsiran pasal tersebut dapat dipahami bahwa pinjam pakai tidak mengubah kepemilikan atas barang, karena pada akhirnya barang tetap harus dikembalikan kepada pemilik asalnya, sehingga hak yang diserahkan bersifat sementara dan tidak menggantikan hak atas tanah kepada penerima objek pinjam pakai (Mono, 2022). Dalam praktik penyelesaian sengketa pertanahan, permasalahan penguasaan tanah tanpa hak kerap berawal dari perjanjian pinjam pakai tanah yang dilakukan secara lisan. Suatu hubungan hukum idealnya didasari alat bukti yang kuat, yakni perjanjian tertulis apabila perjanjian dilakukan secara lisan dan hanya berlandaskan kepercayaan, justru berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari karena memunculkan ketidakpastian hukum mengenai batas penggunaan tanah serta kedudukan hukum para pihak terhadap objek tanah yang dipinjamkan (Panjaitan, 2024). Gugatan yang sering digunakan dalam sengketa semacam ini adalah perbuatan melawan hukum (PMH), yaitu tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata (Nurhayati, 2023).

Permasalahan tersebut terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk. Dalam perkara ini, penggugat selaku ahli waris Maridin mendalilkan bahwa sekitar tahun 1978 Maridin memberikan izin kepada orang tua tergugat untuk menempati sebagian tanah miliknya secara sementara melalui kesepakatan pinjam pakai yang dilakukan secara lisan. Setelah berjalannya waktu, pihak tergugat menolak mengembalikan tanah tersebut, bahkan membangun rumah permanen di atas objek sengketa dan mengklaim tanah itu diperoleh melalui jual beli. Karena upaya penyelesaian secara kekeluargaan tidak membuahkan hasil, penggugat mengajukan gugatan dengan dasar bahwa tergugat telah melakukan penguasaan tanah tanpa hak sehingga merugikan penggugat sebagai pemilik tanah yang sah. Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan yang dikaji dalam

penelitian ini adalah: pertama, bagaimana kekuatan hukum perjanjian pinjam pakai tanah yang dilakukan secara lisan menurut hukum perdata Indonesia kedua, bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan adanya penguasaan tanah tanpa hak akibat pinjam pakai secara lisan dalam putusan tersebut dan ketiga, bagaimana akibat hukum putusan tersebut terhadap para pihak dan objek sengketa.

Penelitian Terdahulu yang Relavan

No	Penulis/ Tahun	Judul	Tujuan	Metode	Hasil	Kontribusi dan relevansi
1	Sukisno Joko Mono (2022)	Implikasi Hukum terhadap Perjanjian Pinjam Pakai Lahan dalam Perspektif Hukum Perdata	Mengkaji implikasi hukum dari perjanjian pinjam pakai lahan dalam kerangka hukum perdata Indonesia.	Yuridis Normatif	Perjanjian pinjam pakai tidak memindahkan atau mengubah hak kepemilikan atas objek, melainkan hanya memberikan hak penggunaan secara sementara yang mewajibkan peminjam mengembalikan objek setelah jangka waktu berakhir.	Sangat Relevan Menjadi acuan doktrinal mengenai sifat hukum perjanjian pinjam pakai (Pasal 1740 KUHPerdata) yang tidak mengalihkan kepemilikan tanah.
2	Marsha Afrilia Putri, Susilowati Suparto, & Yani Pujiwati (2025)	Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Ditinjau dari Hukum Perjanjian dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	Menganalisis keabsahan dan kekuatan hukum transaksi perbuatan hukum atas tanah yang dilakukan secara lisan.	Yuridis Normatif	Kesepakatan lisan tetap diakui berdasarkan asas konsensualisme (Pasal 1320 KUHPerdata), tetapi memiliki kelemahan pembuktian saat sengketa dan tidak memenuhi syarat pendaftaran tanah tanpa akta otentik PPAT.	Sangat Relevan Menjadi landasan analisis mengenai kelemahan pembuktian perjanjian lisan serta ketidakmampuan dalil jual beli lisan mengalahkan sertifikat hak milik.
3	Wijaya Natalia Panjaitan (2024)	Akibat Hukum Wanprestasi atas Perjanjian Lisan Pinjam-Meminjam	Menganalisis akibat hukum dan timbulnya sengketa yang bersumber dari perjanjian pinjam-meminjam secara lisan.	Yuridis Normatif dan Yuridis Empiris	Hubungan hukum yang hanya berlandaskan kepercayaan tanpa bukti tertulis menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai batas waktu/hak, sehingga rentan memicu perbuatan melawan hukum saat objek enggan dikembalikan.	Relevan Menjelaskan akar masalah timbulnya sengketa tanah dari kesepakatan lisan berbasis kepercayaan antarpihak yang berlanjut menjadi perbuatan melawan hukum.
4	Audry Zefannya & F. X. Arsin Lukman (2022)	Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	Menguji hubungan dan tolak ukur antara penguasaan tanah secara fisik (*feitelijke macht*) dengan keabsahan hak atas tanah (*recht op grond*).	Yuridis Normatif	Lamanya penguasaan fisik atas sebidang tanah (meskipun puluhan tahun) tidak serta-merta melahirkan hak kepemilikan apabila tidak didukung oleh alas hak (*rechtstitel*) yang sah secara yuridis.	Sangat Relevan Menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menolak dalil tergugat yang mengandalkan penguasaan fisik tanah selama bertahun-tahun untuk melawan SHM penggugat.

5	Dina Catur Ayu Ningtyas (2023)	Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang Didasari UUPA	Menganalisis kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.	Yuridis Normatif	Sertifikat Hak Milik merupakan alat bukti otentik yang kuat (*volledig en bindend bewijskracht*) berdasarkan UUPA dan PP No. 24/1997, yang memberikan kepastian hukum mutlak selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan akta otentik lain.	Relevan Menjelaskan posisi Sertifikat Hak Milik Nomor 1011 milik Penggugat sebagai bukti otentik utama yang mendasari dikabulkannya gugatan perbuatan melawan hukum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yakni penelitian yang mengkaji dan menganalisis norma-norma hukum yang berlaku, mulai dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun doktrin para ahli hukum (Marzuki, 2021). Pendekatan yang digunakan terdiri dari pendekatan perundang-undangan (statute approach) untuk mengkaji ketentuan dalam KUHPerdata, HIR, Undang-Undang Pokok Agraria, serta peraturan pelaksananya pendekatan konseptual (conceptual approach) untuk memahami konsep hukum yang berkembang dalam doktrin, khususnya konsep perjanjian pinjam pakai secara lisan dan kepemilikan hak atas tanah dan pendekatan kasus (case approach) terhadap Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk sebagai objek penelitian. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan pendapat ahli serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan indeks peraturan. Untuk memperkuat analisis, penelitian ini menggunakan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman yang terdiri atas tiga unsur utama, yaitu struktur hukum (legal structure), substansi hukum (legal substance), dan budaya hukum (legal culture) (M. Friedman, 2015). Bahan hukum yang terkumpul kemudian diolah dan dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang diteliti.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Perjanjian Pinjam Pakai Tanah yang Dilakukan Secara Lisan Menurut Hukum Perdata Indonesia

Perjanjian pinjam pakai merupakan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1740 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa pinjam pakai adalah perjanjian ketika seseorang menyerahkan suatu barang kepada pihak lain secara cuma-cuma untuk dipakai, namun harus dikembalikan sesuai waktu yang disepakati (HS, 2021). Pada prinsipnya perjanjian tidak harus dibuat secara tertulis, melainkan dapat dilakukan secara lisan sepanjang terdapat unsur kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk terdapat fakta hukum bahwa sekitar tahun 1978 Maridin selaku pemilik tanah memberikan izin kepada Yaminah, orang tua Tergugat I, untuk menempati sebagian tanah miliknya secara sementara. Kesepakatan tersebut dilakukan secara lisan dengan ketentuan tanah hanya digunakan untuk tempat tinggal sementara dan tidak diperbolehkan dialihkan kepada pihak lain tanpa seizin pemilik tanah. Apabila dianalisis berdasarkan hukum perdata Indonesia, kekuatan hukum suatu perjanjian lisan pada dasarnya tetap diakui sepanjang dapat dibuktikan keberadaannya. Hal ini sejalan dengan asas konsensualisme sebagai dasar hukum perjanjian di Indonesia (Subekti, 2005). Namun kelemahan utama perjanjian lisan terletak pada aspek pembuktian ketika terjadi sengketa, karena para pihak dapat memberikan versi yang berbeda mengenai hubungan hukum yang

sebenarnya terjadi (Putri, Suparto, & Pujiwati, 2025). Dalam perkara ini Penggugat mendalilkan adanya pinjam pakai, sedangkan Tergugat mendalilkan adanya jual beli tanah. Perbedaan tersebut menyebabkan hakim harus menilai seluruh alat bukti yang diajukan, baik berupa sertifikat hak milik, surat-surat, maupun keterangan saksi, untuk menentukan hubungan hukum yang sesungguhnya.

Keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 1011 atas nama Maridin menjadi alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat sebagai tanda bukti hak memberikan perlindungan dan dasar pembuktian yang kuat bagi pemiliknya (Ningtyas, 2023). Keberadaan sertifikat tersebut juga berhubungan dengan Pasal 1868 KUHPerdata yang mengatur syarat suatu akta otentik, yakni akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdata jo. Pasal 165 HIR/285 RBg, akta otentik menjadi alat bukti yang sempurna dan mengikat (volledig en bindend bewijskracht). Oleh karena itu, posisi Penggugat menjadi pihak yang memiliki alas hak yang sah dan memenuhi beban pembuktian (burden of proof) atas kepemilikan tanah seluas 705 m2. Sebaliknya, Tergugat I dan Tergugat II yang mendalilkan adanya jual beli tanah oleh orang tua mereka tidak mampu menunjukkan akta otentik seperti akta jual beli PPAT atau bukti tertulis yang sah untuk membuktikan adanya peralihan hak. Bukti berupa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan serta kwitansi/surat pernyataan di bawah tangan tidak dapat mengalahkan kekuatan hukum akta otentik. Sesuai Pasal 1875 KUHPerdata, surat di bawah tangan baru memiliki kekuatan pembuktian sempurna apabila diakui oleh pihak yang menandatanganinya, sedangkan dalam perkara ini bukti tersebut disangkal oleh Penggugat selaku ahli waris sah dari Maridin. Dengan demikian, penguasaan fisik yang dilakukan Para Tergugat tidak mampu melumpuhkan akta otentik milik Penggugat sehingga tidak memiliki dasar hukum yang sah.

Apabila dianalisis melalui teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, substansi hukum pertanahan memberikan perlindungan yang lebih kuat terhadap pemegang hak yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik, sehingga perjanjian pinjam pakai yang dilakukan secara lisan tidak dapat dijadikan dasar mengalihkan hak kepemilikan tanah kepada pihak yang meminjam (M. Friedman, 2015). Pada aspek struktur hukum, Pengadilan Negeri Tanjung Karang tidak hanya menerima penguasaan fisik sebagai bukti kepemilikan, tetapi menuntut adanya dasar hukum yang jelas. Adapun pada aspek budaya hukum, kebiasaan masyarakat yang masih mengandalkan hubungan kepercayaan dan perjanjian lisan justru melemahkan kepastian hukum, terutama ketika terjadi pergantian generasi kepada ahli waris. Dengan demikian, perjanjian pinjam pakai lisan sah secara yuridis sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata, namun lemah dari sisi pembuktian dan tidak mengalihkan hak kepemilikan atas tanah.

Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Adanya Penguasaan Tanah Tanpa Hak Akibat Pinjam Pakai Secara Lisan

Berdasarkan Pasal 1740-1757 KUHPerdata, pinjam pakai adalah bentuk perjanjian yang dimulai dari kesepakatan para pihak, ketika pihak peminjam dapat menggunakan objek yang disepakati dalam jangka waktu tertentu dengan kewajiban memelihara objek dan beriktikad baik untuk mengembalikannya dalam keadaan semula. Dalam memeriksa dan memutus perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata, yakni setiap orang yang mendalilkan suatu hak wajib membuktikan hak tersebut. Pertimbangan pertama yang menjadi dasar penilaian adalah keabsahan hak kepemilikan tanah, yakni objek sengketa terdaftar atas nama Maridin berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 208/KD Tahun 1977 yang kemudian diperbarui

menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1011. Majelis Hakim menyatakan bahwa berdasarkan sistem publikasi negatif serta asas nemo plus juris, seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang ia sendiri kuasai, sehingga meskipun penguasaan fisik atas tanah oleh tergugat telah melebihi 20 tahun, perpindahan tanah sengketa tetap mengikuti alas hak yang sah. Perlindungan hukum memang diberikan kepada pemegang hak yang sah atas tanah dengan alas hak yang dapat dibuktikan (Redi & Chandranegara, 2023). Majelis Hakim juga menilai bahwa Para Tergugat tidak mampu menunjukkan alat bukti yang dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara objek sengketa dengan hak kepemilikan yang mereka dalilkan, serta keterangan saksi Tergugat lebih banyak menjelaskan fakta lamanya keluarga Tergugat menempati tanah, bukan dasar hukum kepemilikannya. Dengan demikian, dalil Tergugat dinilai tidak memenuhi beban pembuktian sebagaimana ditentukan dalam hukum acara perdata.

Pertimbangan penting lainnya adalah perbedaan antara penguasaan fisik (feitelijke macht) dengan penguasaan yang didasarkan pada hak (recht op grond). Majelis Hakim menegaskan bahwa lamanya seseorang menempati dan menguasai sebidang tanah tidak serta-merta menjadikan orang tersebut sebagai pemilik apabila penguasaan tidak diikuti alas hak yang sah (Zefannya & Lukman, 2022). Keberadaan bangunan permanen maupun penguasaan tanah selama puluhan tahun hanya menunjukkan penguasaan secara fisik, namun tidak dapat membuktikan suatu hak kepemilikan. Majelis Hakim juga merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang kriteria pembeli beriktikad baik, termasuk keharusan untuk mencari tahu status dan riwayat tanah serta memastikan transaksi dilakukan oleh pihak yang berhak atas tanah. Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menentukan adanya penguasaan tanah tanpa hak melalui beberapa indikator utama, yakni adanya bukti kepemilikan yang sah dari Para Penggugat, adanya penguasaan fisik objek sengketa oleh Para Tergugat, tidak terbuktinya alas hak Para Tergugat, serta kesimpulan bahwa penguasaan fisik tersebut dilakukan secara melawan hak. Oleh karena Para Penggugat berhasil membuktikan alas haknya, sedangkan Para Tergugat tidak berhasil membuktikan dasar kepemilikan, maka penguasaan fisik objek sengketa oleh Tergugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata. Pertimbangan tersebut menjadi dasar bagi hakim untuk memberikan perlindungan kepada hak Para Penggugat dan memerintahkan pemulihan keadaan objek tanah sebagaimana mestinya.

Akibat Hukum Putusan Terhadap Para Pihak dan Objek Sengketa

Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk melahirkan akibat hukum yang mendasar bagi perlindungan dan kepastian hukum para pihak. Bagi Para Penggugat selaku ahli waris sah dari almarhum Maridin, dikabulkannya gugatan memberikan pengakuan yuridis yang bersifat mutlak atas hak kepemilikan tanah seluas 705 m2. Amar putusan yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas objek sengketa berkualifikasi sebagai putusan deklaratoir (declaratoir), yakni putusan yang menetapkan suatu keadaan hukum atau hak yang sah (Harahap, 2017). Dengan demikian, status hukum Para Penggugat dipulihkan sepenuhnya dari tindakan penguasaan pihak lain yang menghalangi mereka menikmati hak-hak keperdataannya atas objek sengketa. Sebaliknya, bagi Tergugat I dan Tergugat II, putusan ini berakibat pada pemutusan hubungan hukum penguasaan fisik tanah yang selama ini dipertahankan. Hubungan hukum yang bermula dari izin menumpang atau pinjam pakai tanah secara lisan dinyatakan gugur dan tidak lagi memiliki kekuatan hukum. Penguasaan fisik oleh Para Tergugat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang menghapus seluruh legalitas mereka untuk menduduki, memanfaatkan, atau mengklaim objek sengketa (Fuady, 2013). Akibat hukum ini memberikan batas tegas antara hak penguasaan yang sah (rechtmatig bezit) dengan penguasaan tanpa hak (unlawful

possession) dan menghapus klaim iktikad baik yang dijadikan dalil bantahan oleh pihak penumpang tanah.

Terhadap objek sengketa, akibat hukum yang ditimbulkan adalah kewajiban pemulihan keadaan ke posisi semula (restitutio in integrum). Amar putusan yang menghukum Tergugat untuk melakukan pengosongan dan penyerahan objek sengketa tergolong putusan kondemnatoir (condemnatoir), yakni putusan yang memuat hukuman dan memiliki kekuatan eksekutorial. Para Tergugat berkewajiban menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban hak, termasuk kewajiban membongkar bangunan permanen yang telah didirikan di atas tanah milik Para Penggugat tanpa berhak menuntut ganti rugi atau kompensasi. Dalam sengketa akibat perbuatan melawan hukum, pemulihan hak pemilik yang dirugikan menjadi tujuan utama penyelesaian perkara (Aleska, Daat, & Dwiyatmi, 2025). Selain itu, putusan ini juga mengikat pada ranah administrasi pertanahan dan tata pemerintahan. Dokumen-dokumen turunan yang digunakan Para Tergugat, termasuk Surat Keterangan Kewarisan tertanggal 30 September 2020, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini menutup celah administratif yang berpotensi dimanfaatkan untuk melakukan pemecahan sertifikat secara sepihak di kantor pertanahan. Dengan demikian, instansi pemerintah setempat wajib menyesuaikan pencatatan data yuridis dan administratif sesuai dengan isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Secara keseluruhan, seluruh sengketa mengenai kepemilikan, penguasaan fisik, dan legalitas administrasi atas tanah objek sengketa secara resmi telah diselesaikan dan berakhir demi hukum.

KESIMPULAN

Kekuatan hukum perjanjian pinjam pakai tanah yang dilakukan secara lisan menurut hukum perdata Indonesia tetap diakui dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pinjam pakai yang diatur dalam Pasal 1740 KUHPerdata pada pokoknya memberikan hak kepada peminjam untuk menggunakan suatu barang secara cuma-cuma dengan kewajiban mengembalikannya sesuai kesepakatan, sehingga tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah, melainkan hanya memberikan hak penguasaan dan penggunaan secara sementara. Kelemahan perjanjian lisan terletak pada aspek pembuktian apabila terjadi sengketa, sehingga diperlukan alat bukti lain yang menunjukkan hubungan hukum para pihak. Pertimbangan hakim dalam menentukan adanya penguasaan tanah tanpa hak didasarkan pada kedudukan hukum pemilik tanah, sifat sementara dari hubungan pinjam pakai, serta hasil pembuktian di persidangan. Adanya Sertifikat Hak Milik atas nama Maridin menunjukkan bahwa hak yuridis atas tanah tetap berada pada Maridin dan beralih kepada ahli warisnya, sementara Para Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti peralihan hak yang sah. Majelis Hakim menilai penguasaan fisik selama bertahun-tahun tidak dapat dijadikan dasar memperoleh hak kepemilikan apabila tidak disertai alas hak yang jelas, sehingga penguasaan fisik oleh Para Tergugat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata. Akibat hukum putusan melahirkan akibat yang mendasar terhadap perlindungan dan kepastian hukum bagi Para Penggugat. Putusan yang bersifat deklaratoir memberikan pengakuan yuridis mutlak dengan menguatkan keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 1011, sehingga status hukum Para Penggugat dipulihkan sepenuhnya. Sebaliknya, bagi Para Tergugat, putusan ini mengakibatkan pemutusan hubungan hukum penguasaan fisik tanah, sedangkan terhadap objek sengketa lahir kewajiban pemulihan keadaan ke posisi semula (restitutio in integrum) yang mengharuskan pengosongan dan penyerahan tanah dalam keadaan kosong.

Kebaruan (novelty) penelitian ini terletak pada analisis keterkaitan antara keabsahan perjanjian pinjam pakai tanah secara lisan, kekuatan pembuktiannya dalam sengketa perdata, dan batas legitimasi penguasaan fisik tanah yang ditinjau melalui Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk. Berbeda dari kajian yang cenderung menitikberatkan pada keabsahan perjanjian berdasarkan asas konsensualisme dan pemenuhan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, penelitian ini mengembangkan perspektif analitis dengan membedakan secara tegas antara keabsahan hubungan kontraktual, kewenangan menggunakan tanah berdasarkan pinjam pakai, dan legitimasi penguasaan tanah ketika hubungan hukum tersebut dipersoalkan. Dengan mengintegrasikan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus serta teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, penelitian ini menelaah bagaimana substansi hukum, kapasitas penegak hukum, dan kesadaran hukum para pihak berinteraksi dalam menentukan perlindungan hak atas tanah dan kualifikasi perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Kontribusi utama penelitian ini adalah penegasan bahwa keberadaan hubungan pinjam pakai secara lisan tidak dengan sendirinya memberikan dasar hukum bagi penguasaan tanah secara terus-menerus ataupun mengakibatkan peralihan hak kepemilikan, sementara keterbatasan dokumentasi perjanjian dapat menimbulkan persoalan pembuktian ketika terjadi sengketa. Melalui analisis putusan tersebut, penelitian ini menawarkan pemahaman yang lebih integratif mengenai hubungan antara hukum perjanjian, hukum pembuktian, dan perlindungan hak atas tanah, sekaligus memberikan dasar argumentatif bagi penguatan praktik dokumentasi perjanjian penggunaan tanah untuk meminimalkan sengketa dan meningkatkan kepastian hukum. Dengan demikian, kebaruan penelitian ini tidak semata-mata terletak pada objek perjanjian lisan, tetapi pada analisis hubungan antara batas hak penggunaan berdasarkan pinjam pakai, pembuktian hak atas tanah, dan pertanggungjawaban perdata atas penguasaan tanah yang tidak lagi memiliki dasar hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Aleska, Ivanna Isya Putri, Daat, Naomi Emmavenza, & Dwiyatmi, Sri Harini. (2025). Ganti Rugi Karena Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Penguasaan Tanah Adat. Jurnal USM Law Review, 8(2).

Arizona, Yance. (2022). Perkembangan Sengketa Pertanahan dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Indonesia. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 52(2).

Fuady, Munir. (2013). Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer (Cet. 4). Bandung: Citra Aditya Bakti.

Harahap, M. Yahya. (2017). Hukum Acara Perdata. Jakarta: Sinar Grafika.

Herzien Inlandsch Reglement (HIR).

HS, Salim. (2021). Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

M. Friedman, Lawrence. (2015). Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial (diterjemahkan oleh M. Khozim, Cet. ke-7). Bandung: Nusa Media.

Marzuki, Peter Mahmud. (2021). Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana.

Mono, Sukisno Joko. (2022). Implikasi Hukum terhadap Perjanjian Pinjam Pakai Lahan dalam Perspektif Hukum Perdata. Jurnal de Jure, 14(2), 114.

Muwahid. (2016). Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.

Ningtyas, Dina Catur Ayu. (2023). Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang Didasari UUPA. Court Review: Jurnal Penelitian Hukum, 3(1).

Nurhayati, Siti. (2023). Penguasaan Tanah Tanpa Hak dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia. Jurnal Arena Hukum, 16(1).

Panjaitan, Wijaya Natalia. (2024). Akibat Hukum Wanprestasi atas Perjanjian Lisan Pinjam-Meminjam. Pattimura Legal Journal, 3(1).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putri, Marsha Afrilia, Suparto, Susilowati, & Pujiwati, Yani. (2025). Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Ditinjau dari Hukum Perjanjian dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Demokrasi: Jurnal Riset Ilmu Hukum, Sosial dan Politik, 3(1), 8.

Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk.

Ramadhani, Rahmat. (2022). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia. Jurnal Ius Kajian Hukum dan Keadilan, 10(1).

Rechtsreglement Buitengewesten (RBg).

Redi, Ahmad, & Chandranegara, Ibnu Sina. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah dalam Sengketa Pertanahan. Jurnal RechtsVinding, 12(1).

Subekti, R. (2005). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Zefannya, Audry, & Lukman, F. X. Arsin. (2022). Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah. Jurnal USM Law Review, 5, 445.