

ANALISIS STUDI KASUS SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH DAN *LEGAL STANDING* DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2581 K/PDT/2024

Imelda Martinelli, Natasya Nur Ngaeni, Syafa Mutia Kamila

Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

*Corresponding Author:

natasya.205240065@stu.untar.ac.id

Abstract

Land disputes, particularly those concerning the authenticity of certificates and who has the right to litigate, are common in Indonesia. One example is reflected in Supreme Court Decision Number 2581 K/Pdt/2024. This case began when Annisa Nindia Dewanti sued Tina Nuryani and the Semarang Regency Land Office regarding ownership of two certificates, namely SHM No. 1778/Pringapus in the name of Edy Prayitno and HGB No. 0153/Sidomulyo in the name of Aditya Lazuardi Hadani. Although Annisa demanded the return of the certificates along with compensation of Rp1.3 billion, her efforts failed because it involved a notary's lawsuit against a third party regarding control of land and building certificates. The main issue in this case was the legal standing of a notary when suing on the basis of an unlawful act as stipulated in Article 1365 of the Civil Code. The court declared the lawsuit inadmissible because the notary had no direct legal relationship with the object of the dispute, even up to the cassation level in the Supreme Court. This research uses a normative juridical approach with a case study method, aiming to analyze the application of the concept of legal standing in Indonesian civil procedural law. The core consideration of the judge is that Annisa does not have a direct legal relationship with the disputed certificate, so she is not the authorized party to file a lawsuit. This case reiterates the importance of a plaintiff's legal position and the power of the certificate as proof of authentic ownership in our land system.

Keywords: land disputes, legal standing, land ownership certificates, supreme court ruling, notaries.

PENDAHULUAN

Salah satu masalah hukum yang paling umum di Indonesia adalah sengketa tanah. Kompleksitasnya tidak hanya terkait dengan bagaimana hak atas tanah dimiliki, tetapi juga terkait dengan bagaimana sertifikat berfungsi sebagai alat bukti sah dalam hukum pertanahan. Perbedaan klaim, peralihan hak yang tidak tercatat, atau penyalahgunaan dokumen pertanahan adalah beberapa faktor yang sering menyebabkan sengketa¹. Sertifikat tanah, yang seharusnya menjadi bukti kuat kepemilikan, seringkali menjadi subjek perselisihan, terutama ketika pihak ketiga merasa dirugikan karena dokumen tersebut dikuasai atau ditransfer, tetapi juga terkait keaslian sertifikat, kedudukan hukum *legal standing* pihak yang menggugat, serta tanggung jawab pejabat umum seperti notaris maupun pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Dalam kasus No. 2/Pdt.G/2023/PN Unr, penggugat selaku notaris/PPAT merasa dirugikan karena tidak dikembalikannya sertifikat asli Hak Milik No. 1778/Pringapus dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 0153/Sidomulyo, yang sebelumnya diserahkan kepada tergugat untuk administrasi. Penggugat mengklaim bahwa tindakan tersebut melanggar hukum dan menyebabkan kerugian material dan immaterial.² Permasalahan ini kemudian berlanjut hingga tingkat kasasi di Mahkamah Agung melalui perkara Nomor 2581 K/Pdt/2024. Pada

¹ Safdah, N., Amini, S., & Muhibbin, M. (n.d.). *PENYELESAIAN KONFLIK HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA*

TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik).

² Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr [putusan.mahkamahagung.go.id] (<https://putusan.mahkamahagung.go.id>), hlm. 2–7

tingkat kasasi, Mahkamah Agung tidak hanya menguji soal kepemilikan dan keabsahan sertifikat, tetapi juga mempertimbangkan kedudukan hukum penggugat dalam mengajukan gugatan, peran notaris dalam menjalankan kewajiban profesionalnya, serta keterlibatan Kantor Pertanahan (BPN) sebagai pihak turut tergugat ketiga.

Kajian atas putusan-putusan tersebut penting karena memperlihatkan bagaimana pengadilan menafsirkan konsep *legal standing* dalam sengketa tanah yang melibatkan pihak ketiga, bukan pemilik langsung tanah. Selain itu, analisis ini juga mengungkap problematika dalam praktek kenotariatan, khususnya ketika notaris menyimpan atau menyerahkan dokumen penting sertifikat hak atas tanah kepada pihak lain di luar mekanisme resmi.

Jika dicermati secara historis, terdapat beberapa putusan pengadilan yang dapat dijadikan bahan perbandingan untuk memahami perkembangan konsep *legal standing* dalam sengketa tanah. Salah satunya adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel, yang menolak gugatan karena penggugat tidak dapat membuktikan adanya kepentingan hukum langsung terhadap objek sengketa.³ Dalam pertimbangannya, majelis hakim menekankan bahwa syarat *direct interest* adalah fundamental agar suatu gugatan dapat diterima, sehingga pihak yang hanya memiliki hubungan administratif atau kepentingan tidak langsung tidak dapat dianggap memiliki kedudukan hukum untuk menggugat. Pendekatan ini sejalan dengan Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr, yang kemudian dikuatkan hingga kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024.⁴ Dalam perkara tersebut, majelis hakim juga menegaskan bahwa seorang notaris/PPAT tidak memiliki hak gugat terhadap sengketa sertifikat tanah karena tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan objek tanah.⁵ PPAT hanya bertindak sebagai pejabat umum yang menjalankan fungsi administratif, sehingga tidak dapat memperluas kewenangannya menjadi subjek hukum dalam gugatan perdata.

Terdapat konsistensi yurisprudensi antara putusan tahun 2019 dan 2023/2024 mengenai konsep *legal standing*. Keduanya memperkuat doktrin hukum acara perdata yang menuntut adanya kepentingan hukum langsung (*direct interest*) sebagai syarat mutlak agar gugatan dapat diterima. Konsekuensinya, pejabat umum seperti notaris/PPAT hanya dapat terlibat sebatas saksi atau pihak yang menjelaskan proses administrasi, bukan sebagai pihak yang berhak menggugat. Yurisprudensi ini berimplikasi penting bagi praktik hukum pertanahan, karena memberikan kepastian bahwa perlindungan hukum hanya dapat diberikan kepada pihak yang benar-benar memiliki hak atau kepentingan hukum terhadap tanah yang disengketakan.

Selain itu, perlu ditegaskan bahwa dalam hukum perdata Indonesia, wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) merupakan dua dasar gugatan yang memiliki perbedaan mendasar. Wanprestasi berakar pada hubungan kontraktual, yaitu ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata. Unsur yang melekat adalah adanya perikatan, adanya kewajiban yang tidak dipenuhi, serta timbulnya kerugian akibat kelalaian atau kesengajaan debitur⁶. Sementara itu, PMH diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menekankan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain menimbulkan kewajiban ganti rugi⁷. Unsur penting dalam PMH adalah perbuatan melawan norma kesusilaan dan kepatutan yang hidup dalam masyarakat yang merugikan diri atau nama baik orang lain.⁸ Perkembangan

³ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel, hlm. 15–17.

⁴ Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr, hlm. 9–11.

⁵ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, hlm. 4–6, tersedia di <https://putusan.mahkamahagung.go.id>

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45

⁷ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸ Prof abdulkadir muhammad, *Hukum perdata indonesia*, bandung: pt citra aditya bakti, 2019, hlm. 266

doktrin hukum modern menekankan perbedaan tegas antara keduanya. Wanprestasi terbatas pada tanggung jawab kontraktual (*contractual liability*), sedangkan PMH bersifat (*extra-contractual liability*), sehingga dapat melibatkan pihak ketiga yang tidak terikat dalam perjanjian⁹. KUHPerdota maupun praktik peradilan kemudian menggaris bawahi prinsip *direct interest*, yakni bahwa hanya pihak yang memiliki hubungan hukum langsung (*legal standing*) yang berhak mengajukan gugatan.⁹ Hal ini tercermin dalam **Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024**, di mana notaris sebagai penggugat mendalilkan adanya PMH berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota. Namun, majelis hakim menolak gugatan tersebut dengan alasan penggugat tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan objek sengketa. Pertimbangan tersebut menegaskan doktrin klasik **“tiada gugatan tanpa kepentingan hukum”** (*point d'intérêt point d'action*)¹⁰. Dengan demikian, meskipun penggugat mendasarkan gugatannya pada PMH, hakim memaknainya secara restriktif dengan mengaitkannya pada syarat legal standing. Artinya, hakim menafsirkan dasar PMH tidak semata-mata dari sisi norma materiil, melainkan juga dalam kerangka hukum acara perdata yang menuntut adanya kepentingan hukum nyata.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus terhadap putusan pengadilan, khususnya Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr.1, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt.G/2024². Pendekatan yuridis normatif dipilih karena penelitian ini bertumpu pada analisis peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin hukum, dan asas-asas hukum perdata dan agraria yang relevan dalam konteks sengketa tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Putusan Mahkamah Agung terkait aspek *legal standing*

Dalam hukum acara perdata, *legal standing* atau kedudukan hukum merupakan syarat fundamental agar suatu pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Tanpa adanya legal standing, gugatan akan dianggap tidak memenuhi syarat formil dan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024 menjadi salah satu contoh penting mengenai penerapan prinsip ini dalam konteks sengketa tanah.¹¹ Kasus ini bermula ketika Annisa Nindia Dewanti, seorang notaris/PPAT, mengajukan gugatan terhadap Tina Nuryani dan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Gugatan didasarkan pada tidak dikembalikannya dua sertifikat tanah, yaitu SHM No. 1778/Pringapus dan HGB No. 0153/Sidomulyo, yang menurut Annisa telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil sebesar Rp1,3 miliar. Namun, sejak tingkat pertama di Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr, hakim menilai bahwa penggugat tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan objek sengketa. Oleh karena itu, gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima.¹²

Pada tingkat banding, putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 307/PDT/2023/PT SMG diperkuat. Dalam kasasi, Mahkamah Agung menegaskan lagi bahwa penggugat tidak memiliki status hukum karena mereka bukan pemilik, ahli waris, atau pihak yang memiliki hak

⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2001, hlm. 57.

⁹ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel, hlm. 15–17.

¹⁰ Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr, hlm. 49.

¹¹ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, hlm. 2–4

¹² Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr, hlm. 9–11.

atas tanah yang disengketakan¹³. Akibatnya, meskipun Annisa memiliki sertifikat notaris/PPAT, tersebut tidak memberikannya kekuatan hukum untuk mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum.

Pertimbangan Mahkamah Agung ini sejalan dengan doktrin hukum acara perdata yang menyatakan bahwa hanya pihak yang memiliki kepentingan hukum langsung *direct interest* yang berhak mengajukan gugatan. Subekti menegaskan bahwa penggugat harus dapat menunjukkan hubungan hukum nyata terhadap objek yang disengketakan, bukan sekadar kepentingan tidak langsung atau administratif.¹⁴ *Ius standi* atau *legal standing* adalah istilah yang diadaptasi dari istilah persona standi *in judicio*, yang berarti hak untuk mengajukan gugatan atau permohonan di pengadilan atas nama kepentingan kelompok masyarakat tertentu. Oleh karena itu, konsep *legal standing* sangat penting dalam sistem hukum karena menentukan siapa yang berhak membawa masalah ke pengadilan dan melindungi kepentingan hukum individu dan kelompok masyarakat tertentu.¹⁵

Dari sudut pandang hukum agraria, sengketa ini juga memperkuat posisi "sertifikat tanah" sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat, sesuai dengan Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997. Namun, jika ada pihak yang merasa dirugikan, sertifikat dapat disengketakan. Melalui keputusan ini, Mahkamah Agung menegaskan bahwa hanya pihak yang memiliki hubungan hukum langsung dengan sertifikat yang memiliki hak untuk mengajukan gugatan, bukan pihak ketiga yang hanya memiliki akses ke dokumen. Menurut doktrin hukum acara perdata, setiap pihak yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum dan kepentingan yang dirugikan oleh suatu perbuatan melawan hukum memiliki *legal standing* untuk menggugat¹⁶. Selanjutnya, Legal Standing adalah penentu apakah seseorang yang berperkara merupakan subyek hukum yang telah memenuhi syarat menurut undang-undang untuk mengajukan perkara di muka pengadilan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Menurut Black's Law Dictionary, Legal Standing didefinisikan sebagai "*A Party's right to make legal claim or seek judicial enforcement of a duty or right.*"¹⁷ Oleh karena itu, posisi Annisa sebagai notaris tidak cukup untuk dijadikan dasar pengajuan gugatan.

Peran Notaris Harus Dibatasi Pada Fungsi Profesionalnya

Dalam sistem hukum Indonesia, notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan terbatas sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Namun, kewenangan tersebut tidak dapat diartikan bahwa notaris memiliki hak untuk memperjuangkan kepentingan pribadi terhadap objek akta yang dibuatnya.¹⁸

¹³ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, hlm. 4–6

¹⁴ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 2005), hlm. 25.

¹⁵ Legal standing: Pengertian, Syarat, Langkah Dan Dasar Hukum – info hukum. Available at: <https://fahum.umsu.ac.id/info/legal-standing-pengertian-syarat-langkah-dan-dasar-hukum/> (Accessed: 27 September 2025).

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 67.

¹⁷ Legal standing: Pengertian, Syarat, Langkah Dan Dasar Hukum – info hukum. Available at: <https://fahum.umsu.ac.id/info/legal-standing-pengertian-syarat-langkah-dan-dasar-hukum/> (Accessed: 27 September 2025).

¹⁸ Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, perkara bermula ketika Annisa Nindia Dewanti, seorang notaris/PPAT, menggugat pihak ketiga karena tidak dikembalikannya dua sertifikat tanah, yakni SHM No. 1778/Pringapus dan HGB No. 0153/Sidomulyo. Ia mendalilkan bahwa tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Akan tetapi, baik Pengadilan Negeri Ungaran, Pengadilan Tinggi Semarang, maupun Mahkamah Agung, menyatakan bahwa notaris tidak memiliki legal standing atau kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan tersebut karena tidak memiliki hubungan hukum langsung (direct interest) terhadap objek sengketa.¹⁹

Pertimbangan Mahkamah Agung menegaskan bahwa kepemilikan sertifikat masih berada pada nama pihak lain (Edy Prayitno dan Aditya Lazuardi Hadani), sedangkan notaris hanya memiliki hubungan administratif sebagai pejabat pembuat akta. Oleh karena itu, tindakan notaris yang bertindak sebagai pihak penggugat dianggap melampaui batas kewenangan jabatan dan bertentangan dengan prinsip netralitas profesi pejabat umum. Sebagaimana ditegaskan oleh doktrin hukum, notaris wajib bersikap netral (tidak memihak) dalam menjalankan tugasnya, sebagaimana dijelaskan oleh Subekti bahwa pejabat umum tidak boleh memiliki kepentingan pribadi atas akta yang dibuatnya, sebab hal tersebut dapat menimbulkan konflik kepentingan yang merusak keabsahan akta dan kredibilitas jabatan.²⁰

Doktrin Standing Legal terhadap Notaris sebagai Pihak Penggugat. Prinsip dasar yang mengatur hak gugat dalam hukum acara perdata Indonesia adalah adagium "*point d'intérêt point d'action*", yang berarti "tidak ada gugatan tanpa kepentingan hukum." Seseorang hanya memiliki hak gugat (*ius standi in iudicio*) jika dia dapat membuktikan bahwa dia memiliki kepentingan hukum langsung terhadap objek yang disengketakan.²¹ Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2581 K/Pdt/2024 menyatakan bahwa notaris tidak memiliki kepentingan hukum langsung terhadap objek sertifikat yang digugat karena bukan pemilik, ahli waris, maupun pihak yang secara hukum terikat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut. Dengan demikian, notaris tidak memenuhi syarat *legal standing* dan gugatannya dinyatakan *niet ontvankelijk verklaard* (tidak dapat diterima).²² Selain itu, Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa kepentingan hukum yang dimaksud harus bersifat konkret, aktual, dan personal, bukan sekadar administratif atau profesional.²³ Dengan demikian, hubungan notaris yang bersifat administratif terhadap sertifikat tidak dapat dijadikan dasar pengajuan gugatan PMH, meskipun notaris merasa dirugikan secara moral atau reputasional.

Secara yuridis, penanganan perkara ini menggarisbawahi pentingnya penegakan prinsip netralitas jabatan guna memelihara batasan profesionalisme notaris. Keterlibatan notaris sebagai pihak yang memiliki kepentingan langsung terhadap objek akta yang dibuatnya merupakan pelanggaran etik profesi dan berpotensi kuat memicu pembatalan akta.

Solusi hukum yang direkomendasikan untuk kasus sejenis mencakup beberapa pendekatan:

1. Penyelesaian Administratif: Sengketa yang berkaitan dengan penguasaan sertifikat harus diselesaikan melalui mekanisme administrasi pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), alih-alih melalui gugatan perdata yang diajukan oleh notaris itu sendiri.

¹⁹ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, hlm. 4–6, *putusan.mahkamahagung.go.id*.

²⁰ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 2005), hlm. 25.

²¹ Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr, hlm. 49.

²² Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, hlm. 9.

²³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm. 67.

2. Prosedur Pelaporan: Apabila terjadi kehilangan atau penyalahgunaan dokumen, tindakan yang tepat adalah pelaporan kepada instansi yang berwenang, bukan pengajuan gugatan perdata tanpa didasari kepemilikan hak.
3. Pengawasan Etik: Diperlukan implementasi prinsip kehati-hatian dan pengawasan etik yang ketat oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN) untuk mencegah eksekusi atau melampaui batas peran profesional notaris.
4. Penafsiran Hukum: Diperlukan penafsiran restriktif terhadap Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) guna mencegah penyalahgunaan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum kausal (langsung) terhadap objek sengketa.

Dengan demikian, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024 berfungsi sebagai penguatan terhadap asas fundamental bahwa notaris berkedudukan sebagai pejabat umum dengan fungsi administratif, dan bukan subjek hukum dalam sengketa perdata yang melibatkan objek akta yang dibuatnya. Prinsip ini menegaskan kembali bahwa perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan hanya diberikan kepada subjek hukum yang memiliki hak dan kepentingan hukum langsung.

Peran PPAT dalam Sengketa Pertanahan

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dipisahkan dari persoalan sengketa pertanahan, karena akta yang diterbitkan oleh PPAT merupakan syarat formil yang menentukan sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas mengatur bahwa setiap bentuk pemindahan hak, baik melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, maupun mekanisme lain, hanya dapat dicatatkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT.²⁴ Posisi ini menegaskan kewenangan PPAT sebagai pejabat umum yang berfungsi membuat akta otentik di bidang pertanahan, sebagaimana ditegaskan kembali dalam Pasal 95 ayat (1) peraturan yang sama.²⁶ Akan tetapi, sebagaimana terlihat dalam perkara No. 2/Pdt.G/2023/PN Unr yang kemudian diperkuat melalui Putusan Mahkamah Agung No. 2581 K/Pdt/2024, kewenangan PPAT tersebut tidak otomatis melahirkan hak gugat *legal standing* ketika muncul sengketa atas sertifikat tanah.²⁷ Majelis hakim menilai bahwa peran PPAT terbatas pada fungsi administratif selaku pejabat umum, bukan sebagai pemilik atau pihak yang memiliki kepentingan hukum langsung terhadap objek tanah. Oleh karena itu, meskipun akta PPAT memiliki arti penting sebagai instrumen kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, PPAT tidak dapat menggunakannya sebagai dasar untuk bertindak sebagai pihak yang berhak menggugat, kecuali dapat dibuktikan adanya hubungan hukum yang nyata dengan objek sengketa.

Menurut doktrin hukum acara perdata, seseorang harus memiliki kepentingan langsung *direct interest* untuk dapat mengajukan gugatan. Sejalan dengan pandangan Subekti, kepentingan ini harus bersifat konkret dan bukan sekadar turunan atau administratif²⁸. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada dasarnya tidak mempunyai hak untuk menggugat dalam sengketa sertifikat tanah. Hak gugat tersebut baru muncul jika PPAT bisa membuktikan adanya hubungan hukum langsung dengan pemilik tanah, seperti melalui surat kuasa khusus atau perjanjian. Dengan demikian, posisi PPAT dalam sistem pertanahan di Indonesia sangat spesifik dan terbatas:

1. Tugas utama PPAT adalah membuat akta sebagai dasar pendaftaran tanah, sesuai dengan PP No. 37 Tahun 1998.

²⁴ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59.

2. PPAT dilarang mengklaim kepemilikan atas tanah yang aktanya ia buat.
3. Dalam sebuah sengketa, PPAT hanya dapat bertindak sebagai saksi atau pihak yang memberikan keterangan mengenai proses pembuatan akta, bukan sebagai penggugat atas nama pribadi.

Dengan demikian, perkara Annisa menegaskan kembali batas peran PPAT, bahwa meskipun ia berhubungan langsung dengan akta pertanahan, kedudukannya tetap sebagai pejabat umum yang berfungsi administratif, bukan sebagai subjek hukum yang memiliki legal standing dalam sengketa pertanahan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dalam jurnal Analisis Studi Kasus Sengketa Kepemilikan Tanah dan Legal Standing dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, dapat disimpulkan bahwa Mahkamah Agung menegaskan pentingnya prinsip legal standing dalam hukum acara perdata, di mana hanya pihak yang memiliki kepentingan hukum langsung terhadap objek sengketa yang berhak mengajukan gugatan. Dalam kasus ini, notaris/PPAT tidak memiliki kedudukan hukum untuk menggugat karena posisinya hanya sebagai pejabat umum dengan fungsi administratif, bukan sebagai pemilik atau pihak yang memiliki hak atas tanah. Konsistensi yurisprudensi dari berbagai putusan memperkuat asas bahwa perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan hanya diberikan kepada pihak yang benar-benar memiliki hak hukum atas objek tanah. Yurisprudensi yang konsisten antara putusan tahun 2019, 2023, dan 2024 menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam sengketa tanah hanya diberikan kepada pihak yang benar-benar memiliki hak atas objek tanah. Posisi sertifikat tanah tetap menjadi alat bukti kepemilikan yang kuat, namun masih dapat disengketakan apabila ada pihak yang membuktikan adanya cacat hukum.

Disarankan agar notaris dan PPAT lebih memahami batas kewenangan profesinya sehingga tidak melampaui fungsi administratif dan tetap menjaga prinsip netralitas jabatan. Masyarakat juga perlu memastikan setiap peralihan hak atas tanah dilakukan melalui prosedur resmi di BPN untuk mencegah timbulnya sengketa hukum di kemudian hari. Selain itu, pembuat kebijakan sebaiknya memperkuat regulasi mengenai perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik tanpa mengaburkan prinsip *legal standing*, dan akademisi diharapkan terus mengembangkan kajian hukum mengenai penerapan konsep legal standing dalam praktik peradilan pertanahan di Indonesia.

REFERENSI

- Legal standing: Pengertian , Syarat, Langkah Dan Dasar Hukum – info hukum. Available at: <https://fahum.umsu.ac.id/info/legal-standing-pengertian-syarat-langkah-dan-dasar-hukum/> (Accessed: 27 September 2025).
- Legal standing: Pengertian , Syarat, Langkah Dan Dasar Hukum – info hukum. Available at: <https://fahum.umsu.ac.id/info/legal-standing-pengertian-syarat-langkah-dan-dasar-hukum/> (Accessed: 27 September 2025).
- Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
- Prof abdulkadir muhammad, *Hukum perdata indonesia* , bandung: pt citra aditya bakti ,2019, hlm. 266

- Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr* [putusan.mahkamahagung.go.id] (<https://putusan.mahkamahagung.go.id>), hlm. 2–7
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, hlm. 2–4
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, hlm. 4–6
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, hlm. 4–6, putusan.mahkamahagung.go.id.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, hlm. 4–6, tersedia di <https://putusan.mahkamahagung.go.id>
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2581 K/Pdt/2024, hlm. 9.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel, hlm. 15–17.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel, hlm. 15–17.
- Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr, hlm. 9–11.
- Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr, hlm. 49.
- Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr, hlm. 9–11.
- Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Unr, hlm. 49.
- Safdah, N., Amini, S., & Muhibbin, M. (n.d.). *PENYELESAIAN KONFLIK HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA*
- Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 2005), hlm. 25.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm. 67..Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2001, hlm. 57.
- Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59.
- TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik).*