

**PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PERBUATAN MELAWAN
HUKUM HAK ATAS TANAH
(Studi Putusan Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Cag)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



OLEH :

NAMA : ASEP MUHAMAD RIZAL
NPM : 1801110189
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
BAGIAN : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2023**

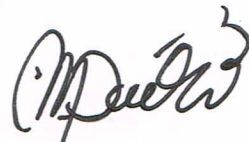
Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PERBUATAN MEWALAN
HUKUM HAK ATAS TANAH
(Studi Putusan Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Cag)**

Banda Aceh, 02 Februari 2023
Pembimbing



Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn.

Telah dipertahankan didepan tim penguji sidang skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh dan
Telah diterima untuk memenuhi sebagian
Dari persyaratan guna memperoleh
Gelar sarjana hukum

Judul :

**PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PERBUATAN MEWALAN
HUKUM HAK ATAS TANAH
(Studi Putusan Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Cag)**

Pada Tanggal 07 Februari 2023
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.

(.....)

2. Sekretaris : Mainita, S.H., M.H.Kes.

(.....)

3. Pembimbing : Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn.

(.....)

4. Penguji I : Mainita, S.H., M.H.Kes.

(.....)

5. Penguji II : Riza Chatias Pratama, S.H., LLM. (.....)

(.....)

Banda Aceh, 09 Februari 2023
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum



Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.

ABSTRAK

ASEP MUHAMAD RIZAL, 2023 **PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Cag)**
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(iv, 61)., pp., bibl., app.

Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn.

Ketentuan hukum mengenai Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHP yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Dalam kasus sengketa pertanahan yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum, dalam penyelesaiannya baik melalui litigasi maupun non-litigasi masih dirasa belum optimal dan mengakibatkan konflik yang berkepanjangan.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan penyebab pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah, untuk menjelaskan akibat hukum yang dilakukan pihak tergugat terhadap perbuatan melawan hukum hak atas tanah, untuk menjelaskan proses penyelesaian sengketa tanah terhadap perbuatan melawan hukum hak atas tanah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empiris yang dilakukan dengan meneliti, serta mengumpulkan data yang didapat melalui observasi secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum hak atas tanah, serta melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai pemasalahan yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah yaitu adanya keinginan pihak tergugat, adanya kesempatan, data informasi pertanahan belum lengkap, rendahnya kesadaran masyarakat untuk menjaga tanahnya, rendahnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan peralihan hak tanahnya. Akibat hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak tergugat terhadap pihak penggugat adalah pihak penggugat mengalami kerugian materil yaitu tidak bisa memiliki tanah secara langsung. Proses penyelesaian sengketa akibat perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah adalah dengan melakukan penyelesaian sengketa baik secara non-litigasi (mediasi), maupun secara litigasi (pengadilan).

Kepada masyarakat yang akan mengelolakan tanahnya kepada orang lain disarankan untuk melakukan kesepakatan yang jelas dari awal dan dituangkan dalam bentuk tertulis agar tidak menjadi sengketa. Kepada masyarakat disarankan agar lebih terperinci dalam mendalilkan gugatan khususnya mengenai ganti rugi agar mendapat putusan yang lebih adil. Kepada pemerintah diharapkan adanya kolaborasi antar instansi dalam rangka memperkuat data pertanahan dan penegakan hukum mengingat masih banyak kasus pertanahan dan penyelesaiannya yang belum optimal.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kami panjatkan atas kehadiran Allah SWT, karena hanya berkat rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis berhasil menyelesaikan skripsi dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Cag)”**. Shalawat beserta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan alam Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kegelapan ke alam yang penuh dengan iman dan cahaya ilmu pengetahuan.

Kontribusi berbagai pihak sangat berpengaruh atas terselesaikannya penyusunan skripsi ini, sehingga pada kesempatan baik ini disampaikan ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada:

1. Ibu **Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn.**, selaku Dosen Pembimbing atas ketulusan hati dan kesabarannya dalam membimbing dan mengarahkan penulis, sehingga dapat menyelesaikan penelitian ini dengan baik.
2. Bapak **Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada saya dalam perkuliahan.
3. Bapak **Riza Chatias Pratama, S.H., LLM.**, selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada saya dalam perkuliahan.
4. Para Dosen dan seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah membekali dengan ilmu pengetahuan dan kebersamaannya selama menempuh perkuliahan.

5. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada responden dan informan yang telah bersedia berpartisipasi dalam penelitian ini.
6. Ucapan terima kasih kepada teman-teman seangkatan seperjuangan yang telah bersama-sama menyelesaikan kuliah di Universitas Muhammadiyah Aceh ini semoga cepat mencapai kesuksesan di masa depan.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tiada terhingga kepada kedua orang tua, yakni Ibunda **Enok Nuraeni** dan Ayahanda **(Alm.) Mimin Suryamin** serta saudara kandung, yakni adik **Muhamad Ilham**, yang telah mendukung, mendoakan dan memberi semangat selama ini baik dalam kehidupan sehari-hari maupun dalam menempuh perkuliahan. Juga ucapan terima kasih kepada **Imelia Nur Iskandar**, yakni tunangan penulis, yang telah memberikan perhatian dan kasih sayang selama menyelesaikan penelitian ini.

Disadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh sebab itu, saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan untuk penelitian lanjutan di masa mendatang. Akhir kata, semoga skripsi ini bisa memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Banda Aceh, 23 Januari 2023
Peneliti,

ASEP MUHAMAD RIZAL

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian	5
C. Metode Penelitian	6
D. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN UMUM HAK ATAS TANAH DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM	
A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah	11
B. Tinjauan Umum Cara Memperoleh Hak Atas Tanah	17
C. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum	28
D. Tinjauan Umum Sengketa	32
E. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Atas Tanah	38
BAB III PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Cag)	
A. Penyebab Pihak Tergugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Pihak Penggugat	43
B. Akibat Hukum Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Pihak Tergugat Terhadap Pihak Penggugat.....	49
C. Proses Penyelesaian Sengketa Akibat Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Penggugat	51
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	57
B. Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN	67

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan sebuah Negara Kepulauan dengan wilayah yang batas-batas dan hak-haknya ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 25 A, selanjutnya dalam Pasal 33 ayat (3) berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Pasal tersebut menyatakan bahwa kekayaan alam yang terkandung di wilayah Indonesia harus dipergunakan demi kepentingan rakyat Indonesia.

Tanah merupakan salah satu bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena tanah memiliki nilai yang sangat berharga. Selain menjadi sumber penghidupan manusia, pada perkembangannya tanah memiliki banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi, agama, budaya dan politik.¹ Sebagaimana diketahui bahwa tanah, khususnya bagi masyarakat mempunyai kedudukan sentral, baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat pemukiman. Oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus. Terlebih lagi dalam era pembangunan ini, bahwa pembangunan menjangkau berbagai macam aktivitas dalam membangun masyarakat Indonesia, yang sedikit atau banyak akan berkaitan dengan bidang tanah.

¹ Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 1.

Di atas tanah manusia mendirikan bangunan berupa rumah tempat tinggal dan bangunan-bangunan lainnya yang sangat bermanfaat dalam kehidupan manusia. Selain itu tanah juga dapat digunakan untuk lahan perkebunan dan pertanian sebagai sumber penghasilan sebagian orang. Tidak hanya semasa hidup manusia tinggal dan beraktivitas di atas tanah, namun setelah meninggal pun manusia butuh tanah untuk digunakan sebagai tempat penguburannya. Mengingat pentingnya fungsi tanah bagi manusia, maka sangat penting pengaturan tentang tata cara penguasaannya maupun tertib administrasi pertanahan agar tidak terjadi perselisihan yang berkaitan dengan masalah tanah dikemudian hari.

Seluruh aspek kehidupan manusia tidak bisa terlepas dari tanah. Bahkan oleh pemerintah khusus mengenai persoalan tanah mengisyaratkan agar penanganannya dilakukan dengan hati-hati. Berbagai kasus pertanahan yang muncul menunjukkan bahwa masalah pertanahan menjadi persoalan yang serius. Sebagai negara hukum, perlu adanya ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan yang dapat mewujudkan terciptanya kepastian hukum mengenai pengaturan tanah. Maka dari itu, untuk terciptanya kepastian hukum mengenai pengaturan tanah maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah

rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah sangat penting karena menjadi dasar dari kepastian hukum baik itu kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, maupun kepastian objek hak.

Salah satu contoh bentuk pelanggaran keperdataan pada hukum perdata adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Suatu perbuatan bisa dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila mengandung unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan adalah:²

- 1) Adanya perbuatan melawan hukum;
- 2) Adanya kesalahan dari pelaku;
- 3) Adanya kerugian bagi korban; dan
- 4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian.

² Pasal 1365, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

Sengketa tanah banyak dijumpai di tengah kehidupan masyarakat. Banyak hal yang menyebabkan terjadinya sengketa kepemilikan tanah. Dalam kasus sengketa kepemilikan tanah yang terjadi di Dusun Seuneubok Padang, Gampong Krueng Tho, Kecamatan Darul Hikmah, Kabupaten Aceh Jaya dimana pihak penggugat melaporkan pihak tergugat perbuatan melawan hukum. Pihak penggugat menyatakan bahwa mereka memiliki tanah tersebut hasil pembelian pada Tahun 1982. Kemudian pada Tahun 1985 pihak penggugat memberikan tanah tersebut kepada pihak tergugat untuk ditempati dan jika pihak tergugat ingin memiliki tanah tersebut nantinya harus membeli atau memberikan ganti rugi kepada pihak penggugat. Namun setiap kali ditanyakan mengenai ganti rugi tersebut pihak tergugat selalu menolak untuk pembayaran ganti rugi kepada pihak penggugat sementara tanah tersebut ditempati dan dikuasai oleh pihak tergugat. Dengan demikian perbuatan pihak tergugat membuat pihak penggugat tidak bisa mengolah tanah atau menguasai tanahnya sendiri dan menyebabkan pihak penggugat mengalami kerugian yang besar. Sehingga pihak penggugat memutuskan untuk menyelesaikan permasalahan ini di Pengadilan Negeri Calang.

Adapun perbuatan yang dilakukan oleh pihak tergugat memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Maka, berdasarkan latar belakang tersebut diatas penulis mencoba untuk mengangkat kasus ini menjadi sebuah judul skripsi yang menarik untuk dikaji dan dianalisis lebih dalam mengenai proses penyelesaian sengketa terhadap perbuatan melawan hukum hak atas tanah.

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas, dapat dibuatkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah penyebab pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah pihak penggugat?
2. Apakah akibat hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak tergugat terhadap pihak penggugat?
3. Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa tanah terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak tergugat kepada pihak penggugat?

B. RUANG LINGKUP DAN TUJUAN PENELITIAN

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian bertujuan untuk memberikan batasan dan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini serta untuk menghindari perluasan permasalahan yang akan dikaji agar penelitian ini lebih mengarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti serta tujuan yang dicapai, maka penulis melakukan pembatasan kajian ini hanya pada proses penyelesaian sengketa terhadap perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Cag tentang akibat hukum perbuatan melawan hukum hak atas tanah (suatu penelitian di Pengadilan Negeri Calang).

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan penyebab pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah.

- b. Untuk menjelaskan akibat hukum yang dilakukan pihak tergugat terhadap perbuatan melawan hukum hak atas tanah.
- c. Untuk menjelaskan proses penyelesaian sengketa tanah terhadap perbuatan melawan hukum hak atas tanah.

C. METODE PENELITIAN

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empiris yang dilakukan dengan meneliti, serta mengumpulkan data yang didapat melalui observasi secara langsung dan menemukan fakta kebenaran terhadap masalah terkait ke lokasi penelitian untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum hak atas tanah, serta melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti.³

2. Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a. Hak atas tanah adalah hak yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum terhadap objek bidang tanah. Hak atas tanah terdiri dari hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak milik satuan rumah susun, hak wakaf, hak pengelolaan.
- b. Perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, membuat orang yang dirugikan melakukan tuntutan terhadap orang yang mengakibatkan kerugian tersebut.

³ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 77.

- c. Sengketa adalah perbedaan pendapat atau pertentangan antara orang yang satu dengan orang lainnya mengenai suatu kepentingan atau kepunyaan sesuatu yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.
- d. Penyelesaian adalah proses atau cara yang bersifat final dan terakhir dalam suatu perbuatan atau peristiwa yang terjadi.

3. Lokasi dan Populasi Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dijadikan sebagai tempat penelitian ini adalah Pengadilan Negeri Calang. Lokasi tersebut dipilih karena sengketa yang terjadi berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Calang.

- b. Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu, gejala atau seluruh kejadian ataupun seluruh unit yang ingin diteliti.⁴ Populasi penelitian ini adalah responden dan informan yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

4. Cara Penentuan Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti. Dalam penelitian ini digunakan metode *purposive sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.

a. Responden:

- 1) Hakim Pengadilan Negeri Calang 1 (satu) orang
- 2) Panitera Pengadilan Negeri Calang 1 (satu) orang
- 3) Penggugat 1 (satu) orang

⁴ Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 119.

- 4) Tergugat 1 (satu) orang

b. Informan:

- 1) Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Jaya 1 (satu) orang
- 2) Penata Pertanahan Pertama BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Jaya 1 (satu) orang
- 3) Pengacara 1 (satu) orang

5. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian dari kegiatan penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data-data yang relevan.⁵ Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dilengkapi dengan bahan-bahan non hukum yang terdiri dari peraturan perundang undangan, buku-buku, jurnal, surat kabar, pendapat ahli, artikel dari internet dan lain-lain.⁶ Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua bagian yaitu:

- a. Penelitian Lapangan (*Field Research*), ditempuh dengan 2 cara, yaitu melakukan observasi dengan cara pengamatan langsung pada objek penelitian dan wawancara langsung dengan responden dan informan serta pihak-pihak yang berkompeten.⁷
- b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu suatu teknik penelitian yang digunakan untuk mendapatkan data sekunder yang dilakukan

⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 87.

⁶ Soerjono Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 229.

⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2019, hlm. 103.

dengan cara membaca buku-buku, peraturan perundang-undangan, membaca artikel pada surat kabar dan bahan-bahan bacaan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.⁸

6. Cara Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar.⁹ Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan lapangan akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai permasalahan dalam penelitian ini.¹⁰ Selanjutnya, penyusunan hasil penelitian dilakukan dengan berusaha memaparkan hasil penelitian lapangan yang disertai uraian dasar hukum yang berlaku dan mengaitkan dengan data kepustakaan, serta disusun secara sistematis kemudian diambil kesimpulan dan saran.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun sistematika penulisan skripsi ini disusun dalam 4 (empat) bab, yaitu:

Bab I terdiri dari pendahuluan, yang berisi tentang latar belakang masalah, ruang lingkup dan tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

⁸ Soerjono Soekanto dan Mamudji, *Loc. Cit.*

⁹ Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006. hlm. 153.

¹⁰ Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008, hlm. 22.

Bab II terdiri dari tinjauan umum hak atas tanah dan perbuatan melawan hukum, yang berisi tentang tinjauan umum hak atas tanah, tinjauan umum cara memperoleh hak atas tanah, tinjauan umum perbuatan melawan hukum, tinjauan umum sengketa dan tinjauan umum penyelesaian sengketa atas tanah.

Bab III terdiri dari pembahasan yang menjelaskan apakah penyebab pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah pihak penggugat, apakah akibat hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak tergugat terhadap pihak penggugat dan bagaimana proses penyelesaian sengketa akibat perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah penggugat.

Bab IV terdiri dari penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran dari penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM HAK ATAS TANAH DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

Tanah merupakan hal yang sangat kompleks karena menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat. Setiap orang hidup membutuhkan tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Semakin meningkatnya jumlah penduduk, semakin meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas tanah wilayah negara adalah tetap atau terbatas.

Dalam Pasal 1 ayat (4) UUPA ditentukan, dalam pengertian bumi selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka bumi itu sendiri dapat dibedakan menjadi :

1. Permukaan bumi,
2. Tubuh bumi serta yang berada di bawah air.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan “tanah” hanya permukaan bumi yang merupakan bagian kecil dari sumber daya alam agraria.

Dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan

hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang diatas tanah, dan/atau ruang dibawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang diatas tanah, dan/atau ruang dibawah tanah.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”¹¹

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk, yaitu:¹²

1) Hak-hak atas tanah yang bersifat primer

Merupakan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm. 10.

¹² Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 64.

2) Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder

Merupakan hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.¹³

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah dijelaskan tujuan diselenggarakannya pendafaran

¹³ Urip Santoso, *Op .Cit*, hlm. 90-91.

tanah yang pada dasarnya ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Secara rinci tujuan pendaftaran tanah dijelaskan dalam Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah bertujuan:¹⁴

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, kepastian objek hak.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah,

¹⁴ Supriadi, *Op .Cit*, hlm. 164.

dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Peraturan yang dimaksud adalah PP Nomor 24 Tahun 1997. Pengertian pendaftaran tanah tersebut ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ditegaskan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, harus meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran tanah dan surat ukur dan luas tanah yang bersangkutan (*asas spesialitas*).
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak lain serta beban-beban terhadap tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah ini memburu

keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut (*asas open baarheid*).

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (sertipikat).

Pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas, ditinjau dari aspek teknis dan aspek yuridis penyelenggaraan pendaftaran tanah secara garis besar meliputi :

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali;
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut *Bijhouding*. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar, baik menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997, meliputi :

- a. Pengumpulan data dan pengolahan data fisik.
- b. Pengumpulan data dan pengolahan data yuridis.
- c. Penerbitan sertipikat.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis.
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah dan sertifikat serta perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, meliputi :

1. Pemeliharaan data karena pemindahan hak dan peralihan karena warisan, penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
2. Pemeliharaan data karena pembebanan hak.
3. Pemeliharaan data perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
4. Pemeliharaan data pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah.
5. Pemeliharaan data disebabkan hapusnya hak atas tanah, hak pengolahan dan hak milik atas satuan rumah susun.
6. Pemeliharaan data disebabkan peralihan dan hapusnya hak tanggungan.

B. Tinjauan Umum Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

Manusia membutuhkan tanah sebagai ruang dasar fondasi yang menopang berbagai aktivitasnya dalam kehidupan sehari-hari seperti bertani, bercocok tanam, berwirausaha, kegiatan adat dan keagamaan, maupun dijadikan sebagai sarana tempat tinggal. Dan untuk memperoleh kepastian hukum hak atas tanah, maka pemilik tanah memerlukan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti terkuat yang berkekuatan hukum tetap.

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diterapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas

suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat tanah merupakan produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berlaku selama belum berhasil dibuktikan, sebaliknya oleh sebagian pihak dinilai dapat melemahkan kedudukan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, akan tetapi dengan adanya Pasal 40 yaitu dengan adanya tenggang waktu 5 tahun untuk mengajukan gugatan maka kepastian itu justru lebih terjamin.¹⁵

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak disebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang terdaftar. Surat tanda bukti hak atas tanah yang terdaftar baru disebutkan dalam Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang terdaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

¹⁵ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak milik, Hak sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm. 37.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertipikat. Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf C UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

2. Tahapan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah terbagi menjadi beberapa macam sertipikat/tanda bukti hak atas tanah. Dalam proses penerbitan sertipikat terdapat tahapan-tahapan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, tahapan tersebut berbeda-beda sesuai dengan permohonan sertipikat yang akan diterbitkan, baik mengenai subjeknya apakah perorangan atau badan hukum ataupun mengenai objek tanahnya apakah tanah negara atau tanah milik adat, pembuktian hak baru atau pembuktian hak lama.

Sebagaimana disebutkan dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, pada Pasal 13 ayat (1) menyebutkan bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Tahapannya antara lain:

- a. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan (Pasal 14 ayat 1) yang terdiri dari:

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran.
 - 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah.
 - 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
 - 4) Pembuatan daftar tanah.
 - 5) Pembuatan surat ukur.
- b. Penetapan batas-batas bidang tanah dijelaskan pada Pasal 17 yaitu:
- 1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah bersangkutan (ayat 1).
 - 2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak berkepentingan (ayat 2).
- c. Penjelasan terkait pembuktian hak lama, tercantum pada Pasal 24 yang berbunyi “Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

d. Selanjutnya dalam Pasal 25 disebutkan bahwa:

- 1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan pendaftaran sporadis (ayat 1).
- 2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri (ayat 2).

e. Salah satu hal penting untuk terpenuhinya kepastian hukum hak atas tanah adalah asas publisitas, untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan yuridis, hal tersebut diatur dalam Pasal 26 yang berbunyi “Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

3. Persyaratan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah terbagi menjadi beberapa jenis sertipikat/tanda bukti hak. Persyaratan penerbitan sertipikat diatur dalam PP 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Berikut syarat-syarat penerbitan sertipikat hak atas tanah berdasarkan jenis-jenisnya:

a. Syarat-Syarat Permohonan Hak Milik

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Berikut syarat-syarat memperoleh hak milik atas tanah:

1. Hak milik dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis.
3. Permohonan hak milik memuat:
 - Keterangan mengenai pemohon (identitas).
 - Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik.
 - Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
 - Letak, batas-batas dan luasnya.
 - Jenis tanah (pertanian/non pertanian), rencana penggunaan tanah, status tanahnya (tanah hak atau tanah negara), dan lain-lain.

b. Syarat-Syarat Permohonan Hak Guna Usaha

Syarat-syarat permohonan hak guna usaha juga dalam hal mengajukan permohonan hak atas tanahnya memuat data diri pemohon dan data mengenai objek tanah tersebut, didalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah

Susun, dan Pendaftaran Tanah, permohonan hak guna usaha dijelaskan tata cara dan persyaratannya sebagai berikut:

1. Subjek Hak Guna Usaha:¹⁶

Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

2. Objek Hak Guna Usaha:¹⁷

Tanah negara, tanah hak pengelolaan.

3. Jangka waktu hak guna usaha:¹⁸

Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.

4. Terjadinya Hak Guna Usaha :¹⁹

Hak guna usaha di atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri. Untuk yang terletak di atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Pemberian hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan pemegang hak guna usaha diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak. Data pendukung yang dibutuhkan untuk permohonan hak guna usaha

¹⁶ *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, Pasal 19 dan 20.

¹⁷ *Ibid*, Pasal 21.

¹⁸ *Ibid*, Pasal 22.

¹⁹ *Ibid*, Pasal 23 dan 24.

dilampiri dengan foto copy identitas permohonan, akta pendirian perusahaan, rencana pengusahaan tanah, izin lokasi, bukti pemilikan dan Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA).

c. Syarat-Syarat Permohonan Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan ialah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.

1. Subjek hak guna bangunan:²⁰

Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

2. Objek hak guna bangunan:²¹

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik.

3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan:²²

Hak guna bangunan di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

4. Terjadinya Hak Guna Bangunan:²³

Hak guna bangunan di atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri. Untuk yang terletak di atas tanah hak

²⁰ *Ibid*, Pasal 34 dan 35.

²¹ *Ibid*, Pasal 36

²² *Ibid*, Pasal 37

²³ *Ibid*, Pasal 38 dan 39.

pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang hak pengelolaan. Kemudian untuk hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, atau di atas tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dan pemegang hak guna bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.

d. Syarat-Syarat Permohonan Hak Pakai

1. Subjek Hak Pakai:²⁴

- Warga Negara Indonesia.
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- Badan keagamaan
- Badan sosial.
- Orang asing.

Hak pakai selama dipergunakan diberikan kepada instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, pemerintah desa, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

²⁴ *Ibid*, Pasal 49 dan 50.

2. Objek Hak Pakai:²⁵

- a. Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a meliputi tanah negara, tanah hak milik, dan tanah hak pengelolaan.
- b. Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf b meliputi tanah negara, dan tanah hak pengelolaan.

3. Jangka Waktu Hak Pakai:²⁶

- a. Hak pakai di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- b. Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.
- c. Hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah hak milik, diberikan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas tanah hak milik.

4. Terjadinya Hak Pakai:²⁷

Hak pakai di atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri. Untuk yang terletak di atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan

²⁵ *Ibid*, Pasal 51.

²⁶ *Ibid*, Pasal 52.

²⁷ *Ibid*, Pasal 54.

persetujuan pemegang hak pengelolaan. Hak pakai di atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak ini terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dan pemegang hak pakai diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.

Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak atas tanah lainnya merupakan tanda bukti hak atas tanah yang diakui oleh negara, bahkan bisa dijadikan sebagai jaminan peminjaman modal usaha kepada bank. Oleh karena itu dalam proses pemberian/penetapan dan pendaftaran hak atas tanah harus dilakukan penelitian terlebih dahulu terhadap data pendukungnya seperti data fisik dan data yuridisnya, karena hal itulah yang akan menjadi dasar diterbitkannya tanda bukti hak atas tanah/sertipikat. Sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah menjadi bagian penting dalam kepemilikan tanah karena sebagai pedoman akan hak dan kewajiban subjek tanahnya.

Dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan dalam hal pembuktian data, terbagi menjadi data fisik dan data yuridis. Data fisik dan yuridis inilah yang akan menjadi landasan hukum diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak yang sah menurut undang-undang. Penjelasan mengenai pembuktian hak dijelaskan dalam bagian ketiga pembuktian hak dan pembukuannya Pasal 23-28, pembuktian hak dalam PP 24 Tahun 1997 terbagi menjadi dua macam, yaitu pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama.

Setelah dilakukan pembuktian, data yuridis akan diumumkan 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.²⁸

C. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum tidak disebutkan dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata yang mengatur tentang tuntutan ganti rugi akibat terjadinya perbuatan melawan hukum. Namun diperoleh melalui yurisprudensi yang menunjukkan adanya perkembangan penafsiran dalam sejarah hukum perdata. Dalam penafsirannya harus mengacu kepada hukum perdata barat/Belanda, sebagaimana asal mula hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Dalam bahasa Belanda perbuatan melawan hukum dikenal dengan istilah *Onrechtmatige daad*.

Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Pasal 1366 KUH Perdata berbunyi: "Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian

²⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 26.

yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya”. Menurut Hoge Raad Nederlands pada abad ke-19, perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust* ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.

6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.²⁹

Di dalam sistem *Common Law/Anglo Saxon*, perbuatan melawan hukum disebut dengan istilah *Tort* yang dipandang sebagai pranata untuk melindungi seseorang dari kebebasan individu, maksudnya kebebasan individu yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain harus dibatasi, dimana istilah *tort* ini diartikan sebagai kesalahan perdata yang dilakukan oleh seseorang yang mengakibatkan kerugian pada orang lain dengan melanggar hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh hukum bukan timbul dari wanprestasi kontrak atau trust, yang dapat dimintakan ganti rugi terhadap kerugian yang diakibatkannya.³⁰

Suatu perbuatan bisa dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila mengandung unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan dari pelaku;
- c. Adanya kerugian bagi korban; dan

²⁹ Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus (selanjutnya disebut Munir Fuady III))*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 4.

³⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer (selanjutnya disebut Munir Fuady II)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 33-37.

d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Bahwa sejak adanya *arrest* kasus Lindenbaum-Cohen tanggal 31 Januari 1919, pemaknaan perbuatan melawan hukum dalam praktik hukum keperdataan setidaknya dapat dihubungkan dengan 4 (empat) hal, yaitu perbuatan itu harus:

1. Melanggar hak orang lain;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik; atau
4. Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain adalah melanggar hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, tetapi tidak terbatas pada hak-hak yaitu hak-hak pribadi (*persoonlijkheids rechten*), hak kekayaan (*vermogens recht*), hak atas kebebasan dan hak atas kehormatan dan nama baik. Perbuatan yang bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum yang tertulis mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.

Keharusan dalam pergaulan masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.³¹

Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sendiri adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Sedangkan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan merupakan tindakan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Ketika tindakan melanggar kesusilaan tersebut menyebabkan terjadinya kerugian bagi pihak lain maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat meminta ganti kerugian berdasarkan atas perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Perbuatan yang bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum yang tertulis mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam pergaulan masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.³²

D. Tinjauan Umum Sengketa

Sengketa adalah perbedaan pendapat atau pertentangan antara orang yang satu dengan orang lainnya mengenai suatu kepentingan atau kepunyaan

³¹ *Ibid*, hlm. 8.

³² *Ibid*, hlm. 22.

sesuatu yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Yang mana apabila terjadi sengketa akan mengakibatkan salah satu pihak menyampaikan atas ketidakpuasan yang ditimbulkan akibat terjadinya sengketa tersebut.

Menurut Nurnaningsih Amrianiani, sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.³³ Sedangkan menurut Takdir Rahmadi, sengketa adalah situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.³⁴

Sengketa dapat terjadi dalam berbagai aspek kehidupan manusia. Dalam bidang pertanahan sengketa dalam bidang pertanahan sering disebut dengan konflik agraria. Sengketa yang timbul akibat adanya perselisihan antar pihak harus diselesaikan agar tidak menimbulkan permasalahan yang berkepanjangan dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

Secara umum penyelesaian sengketa dapat dilakukan menggunakan dua cara, yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non-litigasi (diluar pengadilan).

1. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Menurut Frans Hendra Winarta, litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan,

³³ Nurnaningsih Amrianiani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 13.

³⁴ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 1.

minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.³⁵

Penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan memiliki kelebihan dan kekurangan. Dalam proses ini akan ada pihak yang menang dan ada pihak yang kalah, sehingga belum bisa merangkul kepentingan bersama. Ditambah dengan proses penyelesaian sengketa cenderung lambat, biaya relatif mahal, dan memakan waktu yang lama karena para pihak yang terlibat harus meninggalkan kegiatan sehari-hari mereka untuk mengikuti rangkaian proses persidangan di pengadilan.

2. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Di Indonesia penyelesaian sengketa diluar pengadilan dikenal dengan istilah Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).³⁶ Terhadap penyelesaian sengketa di luar pengadilan (di Indonesia dikenal dengan nama APS) telah memiliki landasan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase. Meskipun pada praktiknya penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat Indonesia sebagaimana tercantum dalam

³⁵ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 1-2.

³⁶ Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 8.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Cara penyelesaian tersebut adalah dengan musyawarah dan mufakat untuk mengambil keputusan.

Namun dalam perkembangan dan pemberlakuan khususnya di Indonesia terdapat 6 (enam) APS diuraikan sebagai berikut:

a. Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan satu pihak lain yang disebut dengan konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan klien tersebut. Klien dapat menggunakan pendapat tersebut atau memilih tidak menggunakannya.

b. Negosiasi

Istilah negosiasi disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) UU 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase yaitu sebagai salah satu APS. Dalam Pasal 6 ayat (2) UU 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase bahwa para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul dalam pertemuan langsung dan hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui para pihak. Menurut Susanti Adi Nugroho, negosiasi adalah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.³⁷

³⁷ Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 21.

c. Mediasi

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

Pengaturan mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3), (4), dan (5) UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrasi bahwa terhadap sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi, maka penyelesaian sengketa diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Mediasi dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak yang bersengketa dengan melibatkan mediator sebagai pihak yang bersikap netral dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang sebagai fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana yang kondusif, terbuka, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat bersama.

d. Konsiliasi

Penyebutan konsiliasi sebagai salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka (10) dan alinea ke-9 dalam penjelasan umum UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase. Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Dalam hal ini konsiliator yang sebelumnya menjadi mediator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan

menawarkannya kepada para pihak apabila para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi *resolution*.

e. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi. Penilaian ahli disebut dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor Tahun 1999 tentang Arbitrase. Pemberian opini atau pendapat hukum dapat merupakan suatu masukan bagi para pihak dalam menyusun atau membuat perjanjian.

f. Arbitrase

Dasar hukum yang mengatur mengenai arbitrase dapat dilihat dalam beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia. Arbitrase diatur dalam Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa perdata diluar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase menjelaskan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi atau konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari

penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

E. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Atas Tanah

Sengketa pertanahan dalam hukum perdata dikenal juga dengan perbuatan melanggar hukum. Yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:³⁸

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian)
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Abdulkadir Muhammad berpendapat, bahwa perbuatan melawan hukum dalam arti sempit hanya mencakup Pasal 1365 KUH Perdata, dalam arti pengertian tersebut dilakukan secara terpisah antara kedua Pasal tersebut. Sedangkan pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah merupakan penggabungan dari kedua Pasal tersebut. Lebih jelasnya pendapat tersebut adalah perbuatan dalam arti "perbuatan melawan hukum" meliputi perbuatan positif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "*daad*" (Pasal 1365) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "*nataligheid*"

³⁸ Munir Fuady, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 80.

(kelalaian) atau "*onvoorzigtigheid*" (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.³⁹

Sengketa yang timbul karena adanya peralihan hak atas tanah yang disebabkan karena jual beli merupakan salah satu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak tergugat. Dimana perbuatan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ketentuan Pasal 1365 dan 1366 KUH Perdata dimana unsur perbuatan melawan hukum dan unsur kesalahan harus terletak pada diri orang yang melakukan perbuatan melawan hukum agar orang tersebut dapat dipertanggung jawabkan secara perdata, dalam Pasal 1367 ayat (1) unsur perbuatan melawan hukum dan unsur kesalahan tidak berada pada satu pihak. Pasal 1367 ayat (1) KUH Perdata unsur perbuatan melawan hukum tetap harus ada pada diri orang yang melakukan perbuatan tersebut, tetapi unsur kesalahan harus ada pada pihak yang harus bertanggung jawab.

Dari rumusan Pasal 1365 KUH Perdata dapat diketahui bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya unsur perbuatan (atau tidak berbuat) melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian. Mengenai apakah yang dimaksud perbuatan melawan hukum itu sendiri yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

³⁹ Abdulkhadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002, hlm. 14.

- b. Melanggar hak subjektif orang lain.
- c. Melanggar kaedah tata susila.
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Keempat kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak diisyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula suatu perbuatan melawan hukum. Selain itu, perlu diperhatikan suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat lain yang harus dipenuhi, yaitu:⁴⁰

- 1. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan penggugat terancam.
- 2. Bahwa kepentingan penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar.
- 3. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum.

Perbuatan melanggar hukum tersebut berlaku dalam perkara pertanahan atau disebut juga sengketa pertanahan. Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, antara lain:⁴¹

- 1. Peraturan yang belum lengkap.
- 2. Ketidaksesuaian peraturan.
- 3. Keterbatasan SDM yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah.

⁴⁰ Setiawan, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI, Jakarta, 1991, hlm. 121.

⁴¹ Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Jurnal Hukum, No. 3, Vol. 14, 2007, hlm. 464.

4. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia.
5. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap.
6. Data yang keliru
7. Transaksi tanah yang keliru.
8. Ulah pemohon hak.
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Di daerah-daerah yang belum berkembang, penyelesaian sengketa tanah umumnya dilakukan oleh tokoh-tokoh komunitas yang disegani warga setempat yaitu kepala adat, kepala suku, kepala desa atau kepala marga. Selain itu, peran tokoh komunitas juga membantu untuk menentukan peruntukan serta pengawasan terhadap penggunaan tanah oleh warga setempat. Ini disebabkan karena kepala adat setempat umumnya memiliki data tanah yang ada di wilayahnya masing-masing, baik yang menyangkut sejarah kepemilikan, jumlah bidang, batas maupun penggunaan tanah oleh warga setempat. Walaupun data tanah tersebut jarang yang tertulis, namun kepala adat yang bersangkutan mengetahui riwayat kepemilikan tanah yang ada di wilayahnya. Pengetahuan tokoh komunitas tentang sejarah penguasaan tanah yang didukung oleh kepercayaan dan solidaritas yang tinggi dari para warganya inilah yang membuat keputusan kepala adat dalam menyelesaikan sengketa tanah dipatuhi oleh para pihak yang bersengketa.⁴²

⁴² Mudjiono, *Loc. Cit.*

Secara umum sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:⁴³

- a. Pengakuan kepemilikan atas tanah.
- b. Peralihan hak atas tanah.
- c. Pembebanan hak.
- d. Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subjek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yaitu:⁴⁴

1. Sengketa tanah antar warga.
2. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat.
3. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam.

⁴³ Universitas Gadjah Mada, *Reformasi Tata Pemerintahan dan Otonomi Daerah*, Suatu Ringkasan Eksekutif, Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan, Yogyakarta, 2002.

⁴⁴ Universitas Gadjah Mada, *Loc. Cit.*

BAB III

PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM HAK ATAS TANAH

A. Penyebab Pihak Tergugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Pihak Penggugat

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dengan responden dan informan yang dilakukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Calang terdapat sengketa tanah. Adapun penyebab pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah pihak penggugat sebagai berikut:

1. Adanya Keinginan Pihak Tergugat

Keinginan diartikan sebagai suatu kemauan yang sangat kuat dari pelaku atau para pihak yang mendorong mereka untuk melakukan suatu perbuatan tertentu yang melanggar hak orang lain. Seperti yang terjadi pada kasus yang sedang diteliti ini dimana pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah pihak penggugat dengan mendirikan 2 (dua) bangunan rumah dan menanam tumbuh-tumbuhan, tanpa izin dari pihak penggugat selaku pemilik tanah. Pada awalnya Alm. Zainun (pihak penggugat) memberikan tanah tersebut kepada pihak tergugat pada tahun 1985 untuk mengelola penyulingan minyak nilam dan jika ingin menetap dan memiliki tanah tersebut harus memberikan ganti rugi atau jual beli terhadap tanah tersebut.

Pihak penggugat berulang kali menanyakan perihal ganti rugi tanah karena sudah ditempati dan dikuasai lama oleh pihak tergugat, baik

ditanyakan sendiri maupun ditemani oleh Kepala Dusun setempat. Namun setiap kali ditanyakan mengenai ganti rugi pihak tergugat selalu menolak untuk melakukan pembayaran ganti rugi dan selalu berakhir dengan pertengkaran sementara tanah tersebut ditempati dan dikuasai oleh Alm. Rusli serta keluarganya (pihak tergugat). Bahkan diatas tanah tersebut sudah tidak ada lagi tempat penyulingan minyak nilam yang dulu dibuat oleh pihak penggugat karena sudah ditanami pohon karet oleh pihak tergugat tanpa izin.⁴⁵

Dari uraian diatas menunjukkan bahwa tidak ada itikad baik dari pihak tergugat untuk melakukan pembayaran ganti rugi justru adanya keinginan dari pihak tergugat untuk melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai dan memiliki tanah milik penggugat tersebut.

2. Adanya Kesempatan

Kesempatan yaitu suatu keadaan yang memberikan peluang dan mendukung kepada seseorang atau para pihak untuk melakukan suatu usaha atau upaya tertentu yang mungkin akan memberikan keuntungan bagi mereka atau pelaku usaha tersebut. Seperti yang terjadi pada kasus yang sedang diteliti dimana tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah penggugat karena tergugat mengetahui bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut belum dibuatkan sertipikat hak atas tanah.

Pada awal tahun 2020 pihak tergugat berniat untuk melakukan pendaftaran pembuatan sertipikat atas tanah yang menjadi objek sengketa

⁴⁵ Patrio Cipta Harvi, Hakim Pengadilan Negeri Calang, *wawancara* tanggal 13 Januari 2023.

tersebut agar menjadi sertifikat hak milik atas nama dari pihak tergugat. Hal ini dibuktikan dengan kedatangan dari pihak tergugat ke Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Aceh Jaya untuk melakukan pendaftaran pembuatan sertifikat. Pihak BPN melakukan pengecekan pada peta pendaftaran bidang tanah untuk memastikan pada lokasi tanah tersebut apakah sudah terbit hak atas tanah atau belum, dan ternyata setelah dilakukan pengecekan belum terbit sertifikat hak atas tanah.⁴⁶

Kemudian menurut keterangan saksi di persidangan dikatakan bahwa anak dari Alm. Rusli (pihak tergugat) pernah mengajukan pembuatan akta tanah ke kantor camat. Dari uraian diatas menunjukkan bahwa adanya kesempatan yang membuat pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah pihak penggugat.

3. Data Informasi Pertanahan Belum Lengkap

Basis data informasi pertanahan yang lengkap merupakan salah satu indikator dalam mengukur kualitas pelayanan pada sebuah kantor pertanahan. Data informasi pertanahan yang lengkap seperti informasi mengenai peta pendaftaran bidang tanah, pemilik tanah, lokasi bidang tanah, zona nilai tanah, kesesuaian pola ruang tata wilayah, pemanfaatan tanah dan penggunaan tanah.⁴⁷

Peta pendaftaran bidang tanah merupakan data informasi paling dasar yang harus ada pada basis data di kantor pertanahan. Peta pendaftaran

⁴⁶ Eka Arfina, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan BPN Aceh Jaya, *wawancara* tanggal 10 Januari 2023.

⁴⁷ Rayyan Fakhri, Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan BPN Aceh Jaya, *wawancara* tanggal 11 Januari 2023.

memuat data informasi bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, baik yang sudah diterbitkan hak atas tanah di atasnya berupa produk akhir sertifikat maupun yang belum diterbitkan hak atas tanah.

Selain sebagai salah satu indikator *Good Governance* pada sebuah kantor pertanahan, data informasi pertanahan yang lengkap sangat penting agar tidak terjadi sengketa tanah atau permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan pada masa yang akan datang. Yang terjadi sekarang ini banyak data-data pertanahan yang belum lengkap di Kantor Pertanahan. Banyak faktor penyebab tidak lengkapnya data pertanahan, seperti masih terbatasnya peta pendaftaran tanah yang berbasis komputer, warkah tanah tahun-tahun lama yang hilang/rusak dimakan rayap, arsip data pertanahan surat ukur dan buku tanah yang hilang karena bencana alam, pemekaran daerah, dan lain-lain. Terlebih untuk peta pendaftaran bidang tanah yang belum lengkap bisa mengakibatkan terjadinya tumpang tindih antar satu bidang tanah dengan bidang-bidang tanah disekitarnya. Karena bisa saja pada sebuah lokasi bidang tanah yang sebenarnya di lokasi tersebut sudah terbit peta bidang tanah yang sudah menjadi sertifikat, namun karena terbatasnya data peta pendaftaran tanah yang berbasis komputer mengakibatkan peta bidang tanah yang sudah bersertipikat di lokasi tersebut tidak terdeteksi, sehingga akan menjadi cikal bakal terjadinya sengketa atas tanah karena peta bidang tanah yang tumpang tindih atau sertifikat ganda.⁴⁸

⁴⁸ Rayyan Fakhri, Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan BPN Aceh Jaya, wawancara tanggal 11 Januari 2023.

Seperti yang terjadi pada kasus yang sedang diteliti oleh penulis dimana belum lengkapnya data informasi pertanahan khususnya peta pendaftaran bidang tanah Desa Krueng Tho, Kecamatan Darul Hikmah, Kabupaten Aceh Jaya. Peta pendaftaran bidang tanah yang seharusnya memuat informasi seluruh pemilik bidang tanah pada sebuah desa, baik yang sudah diterbitkan sertipikat hak atas tanah maupun yang belum, belum tersedia lengkap untuk peta pendaftaran bidang tanah desa tersebut. Sehingga pada saat tergugat datang ke kantor BPN untuk melakukan pendaftaran sertipikat, petugas BPN tidak pernah tahu apakah yang datang tersebut benar pemilik tanah sebenarnya atau bukan.

4. Rendahnya Kesadaran Masyarakat Untuk Menjaga Tanahnya

Maksudnya adalah bahwa masyarakat memiliki kesadaran yang rendah dalam menjaga tanahnya yang dapat menjadi celah bagi para pelaku kejahatan, seperti tidak memasang patok-patok batas pada setiap sudut bidang tanah, tidak melakukan asas kontradiktur delimitasi dengan pemilik bidang tanah yang berbatasan, tidak melakukan kesepakatan diawal antara pihak yang berkepentingan, tidak mengusahakan atau memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya, menelantarkan tanah, dan lain-lain.⁴⁹

Seperti yang terjadi pada kasus yang sedang diteliti dimana pihak penggugat memberikan tanah kepada pihak tergugat untuk mengelola penyulingan minyak nilam, namun tidak dilakukan kesepakatan diawal baik kesepakatan secara lisan maupun dalam bentuk tulisan. Sehingga pihak

⁴⁹ Rayyan Fakhri, Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan BPN Aceh Jaya, wawancara tanggal 11 Januari 2023.

tergugat tidak mau melakukan pembayaran ganti rugi tanah karena sudah lama dikelola oleh pihak tergugat.

5. Rendahnya Kesadaran Masyarakat Untuk Mendaftarkan Peralihan Hak Tanahnya

Artinya bahwa banyak terjadi peralihan hak atas tanah di masyarakat, namun tidak dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan sehingga belum tercatat pada basis data pertanahan BPN.

Untuk melakukan pendaftaran penerbitan sertipikat hak atas tanah, masyarakat harus mempunyai alas hak sebagai bukti kepemilikan dasar untuk penetapan hak atas tanah dan kesesuaian antara subjek dan objek hak. Alas hak tersebut bisa dibuat berupa surat keterangan, surat pernyataan, girik, akta. Untuk perolehan tanah karena jual beli, apabila masyarakat ingin melakukan pendaftaran penerbitan sertipikat atas tanah harus membuat akta jual beli yang bisa dibuat di Kantor PPAT Notaris atau di PPATS Kecamatan. Pembuatan alas hak sangat penting sebagai dasar bukti kepemilikan bidang tanah terlebih untuk perolehan bidang tanah yang bersumber dari peralihan jual beli, meskipun biaya pembuatan akta dan peralihan sertipikat tidak sedikit, apabila tidak langsung dibuatkan akta dan diproses untuk peralihan sertipikat hak atas tanah dikhawatirkan akan menjadi sengketa di kemudian hari.⁵⁰

Seperti yang terjadi pada kasus yang sedang diteliti dimana pihak penggugat memperoleh tanah yang dibeli pada Tahun 1982. Kemudian pada

⁵⁰ Rayyan Fakhri, Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan BPN Aceh Jaya, wawancara tanggal 11 Januari 2023.

saat jual beli pihak penjual meminta kepada keuchik untuk dibuatkan surat jual beli tanah, namun setelah keuchik meninggal dunia surat jual beli tersebut tidak ada yang mengetahui keberadaannya karena belum diambil, sehingga hanya sebatas dituangkan dalam bentuk surat pernyataan yang dibuat pada Tahun 2020.⁵¹ Hal ini bisa menjadi celah bagi pelaku kejahatan karena meskipun sudah terjadi peralihan di masyarakat, apabila belum didaftarkan di kantor pertanahan belum tercatat pada basis data informasi pertanahan.⁵²

B. Akibat Hukum Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Pihak Tergugat Terhadap Pihak Penggugat

Dengan adanya kejadian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak tergugat kepada pihak penggugat mengakibatkan kerugian kepada pihak penggugat berupa kerugian materil.⁵³

1. Kerugian Secara Materil

Kerugian secara materil merupakan kerugian yang secara nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh penggugat. Kerugian ini bisa dihitung dan dinominalkan seperti barang, uang, dan lain sebagainya.

a. Penggugat Tidak Bisa Memiliki Tanah Secara Langsung

Akibat hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak tergugat yaitu pihak penggugat selaku pemilik tanah tidak bisa

⁵¹ Patrio Cipta Harvi, Hakim Pengadilan Negeri Calang, *wawancara* tanggal 13 Januari 2023.

⁵² Rayyan Fakhri, Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan BPN Aceh Jaya, *wawancara* tanggal 11 Januari 2023.

⁵³ Marfad Rivaldi, Pengacara, *wawancara* tanggal 12 Januari 2023.

memiliki dan menguasai tanahnya secara langsung, baik itu keseluruhan tanah maupun hasil manfaat dari tanah yang menjadi objek sengketa tersebut. Hal ini dikarenakan pihak tergugat menguasai tanah sudah bertahun-tahun sejak tahun 1985, bahkan sudah tidak ada lagi tempat usaha pengolahan minyak nilam yang dulu dibuat oleh pihak penggugat di lokasi tanah tersebut karena sudah didirikan 2 (dua) bangunan rumah dan ditanami tumbuh-tumbuhan seperti pohon karet oleh pihak tergugat tanpa sepengetahuan pihak penggugat selaku pemilik tanah.⁵⁴

Dengan demikian terhadap perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak tergugat telah melanggar ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Sehingga dapat dikatakan unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal tersebut yaitu:

- 1) Adanya perbuatan melawan hukum;
- 2) Adanya kesalahan dari pelaku;
- 3) Adanya kerugian bagi korban; dan
- 4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian.⁵⁵

⁵⁴ Patrio Cipta Harvi, Hakim Pengadilan Negeri Calang, *wawancara* tanggal 13 Januari 2023.

⁵⁵ Patrio Cipta Harvi, Hakim Pengadilan Negeri Calang, *wawancara* tanggal 13 Januari 2023.

C. Proses Penyelesaian Sengketa Akibat Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Penggugat

Proses penyelesaian sengketa yang dilakukan terhadap sengketa tanah yang berlokasi di Dusun Seuneubok Padang, Desa Krueng Tho, Kecamatan Darul Hikmah, Kabupaten Aceh Jaya berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Calang, pihak penggugat memilih untuk menempuh penyelesaian sengketa secara litigasi atau jalur pengadilan sebagai upaya untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah tersebut. Sebelumnya para pihak telah menempuh penyelesaian sengketa secara non-litigasi atau penyelesaian diluar pengadilan, yaitu jalur mediasi yang dilakukan di tingkat gampong dan di Kantor Pertanahan.

Mediasi yang dilakukan ditingkat gampong dihadiri oleh keuchik selaku pimpinan mediasi, sekdes, tuha peut, aparat gampong, dan para pihak yang bersengketa. Mediasi dimulai dengan pembukaan dari keuchik selaku pimpinan mediasi, kemudian para pihak yang bersengketa dipersilahkan untuk menyampaikan perihal duduk perkara dari kasus sengketa tersebut, dimulai dari pihak penggugat kemudian selanjutnya pihak tergugat. Namun pada proses mediasi tersebut para pihak tetap pada pendirian masing-masing dan tidak menghasilkan solusi bagi kedua belah pihak sehingga mediasi gagal untuk mendamaikan kedua belah pihak.

Kemudian pada awal tahun 2020 pihak tergugat mendatangi Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Aceh Jaya untuk melakukan pendaftaran pembuatan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut.

Setelah melakukan pengecekan pada peta pendaftaran bidang tanah, kemudian pihak tergugat bersama dari tim pengukuran BPN Kabupaten Aceh Jaya ke lokasi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut untuk melakukan kegiatan pengukuran dan tim pengukuran BPN Kabupaten Aceh Jaya meminta kepada pihak pemohon pengukuran (pihak tergugat) agar dihadirkan saksi-saksi tanah yang berbatasan dengan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut serta meminta agar pihak aparat gampong keuchik atau kepala dusun untuk dihadirkan.⁵⁶

Mengetahui tanah yang akan diukur merupakan objek sengketa, para saksi tanah yang berbatasan dan aparat gampong menyarankan agar pengukuran ditunda dengan menyelesaikan terlebih dahulu permasalahan sengketa kepemilikan atas tanah tersebut. Pihak penggugat yang mendapatkan informasi bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut akan dilakukan pendaftaran pembuatan sertipikat atas tanah oleh tergugat, mendatangi Kantor BPN Kabupaten Aceh Jaya dan mengajukan sanggahan terhadap tanah tersebut untuk tidak diproses pembuatan sertipikat. Kemudian kedua belah pihak melakukan mediasi atau musyawarah di Kantor BPN Kabupaten Aceh Jaya untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut, namun tetap tidak membuahkan hasil. Akhirnya pihak penggugat memilih untuk menempuh jalur pengadilan.⁵⁷

Pihak penggugat dalam hal ini yakni Sudirman Zain selaku Penggugat I dan Evan Suwardi selaku Penggugat II merupakan anak dari Alm. Zainun, dan

⁵⁶ Eka Arfina, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan BPN Aceh Jaya, *wawancara* tanggal 10 Januari 2023.

⁵⁷ Eka Arfina, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan BPN Aceh Jaya, *wawancara* tanggal 10 Januari 2023.

Sumarni selaku Penggugat III merupakan istri dari Alm. Zainun, menggugat Rasyidah selaku istri dari Alm. Rusli. Pada hari persidangan yang telah ditentukan para pihak yang bersengketa masing-masing hadir sendiri dan tergugat menyatakan telah memberikan kuasa insidentil kepada kedua anaknya. Namun setelah hadir pada persidangan pertama, tergugat/kuasa insidentilnya tidak pernah hadir kembali ke persidangan selanjutnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali.⁵⁸

Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Apabila mediasi berhasil akan dibuktikan dengan Akta Perdamaian yang disebut dengan *Acta Van Dading*. Upaya mediasi dilakukan dengan menunjuk Paijal Usrin Siregar, S.H, hakim pada Pengadilan Negeri Calang sebagai mediator. Namun upaya mediasi tidak berhasil dan pihak tergugat tidak beritikad baik dalam proses mediasi.⁵⁹

Selanjutnya pemeriksaan perkara berlanjut dengan pembacaan surat gugatan. Terhadap gugatan para penggugat tersebut pihak tergugat/kuasa insidentil tidak memberikan atau mengirimkan jawaban. Dan untuk membuktikan dalil gugatannya para penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi dengan dibawah sumpah yang sesuai dengan agamanya. Adapun bukti-bukti surat sebagai berikut:⁶⁰

⁵⁸ Patrio Cipta Harvi, Hakim Pengadilan Negeri Calang, *wawancara* tanggal 13 Januari 2023.

⁵⁹ Patrio Cipta Harvi, Hakim Pengadilan Negeri Calang, *wawancara* tanggal 13 Januari 2023.

⁶⁰ Patrio Cipta Harvi, Hakim Pengadilan Negeri Calang, *wawancara* tanggal 13 Januari 2023.

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 25 Desember 1987 atas nama wajib pajak Zainon, diberi tanda **bukti P-1**;
2. Surat Pernyataan antara Sumarni dengan Husdi, tanggal 23 Januari 2020, diberi tanda **bukti P-2**;
3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 01/KT/DH/AJ/2021 tanggal 5 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Keuchik Gampong Krueng Tho Kecamatan Darul Hikmah, Kabupaten Aceh Jaya, diberi tanda **bukti P-3**;

Terhadap fotokopi bukti surat tersebut bermatrai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Kemudian Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat dengan memeriksa kebenaran letak dan batas-batas tanah objek sengketa yang berlokasi di Dusun Seuneubok Padang, Desa Krueng Tho, Kecamatan Darul Hikmah, Kabupaten Aceh Jaya. Pada saat pemeriksaan setempat tergugat hadir karena rumah tinggalnya berada di lokasi objek sengketa tersebut.⁶¹

Berdasarkan pertimbangan hukum, hakim menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah menguasai dan memiliki tanah milik Alm. Zainun dengan mendirikan rumah di pekarangan tanah tersebut dan melanggar ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum. Hakim juga berpendapat bahwa sejak adanya *arrest* kasus Lindenbaum-Cohen tanggal 31 Januari 1919, pemaknaan perbuatan melawan hukum dalam praktik

⁶¹ Patrio Cipta Harvi, Hakim Pengadilan Negeri Calang, *wawancara* tanggal 13 Januari 2023.

hukum keperdataan setidaknya dapat dihubungkan dengan 4 (empat) hal, yaitu perbuatan itu harus.⁶²

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik; atau
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

Maka hakim mengadili penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di wilayah hukum Pengadilan Negeri Calang adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah seluas $\pm 6.560 \text{ M}^2$ yang berlokasi di Dusun Seuneubok Padang, Desa Krueng Tho, Kecamatan Darul Hikmah, Kabupaten Aceh Jaya adalah milik Alm. Zainun dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah milik Abd. Jalil seluas 82 m;
 - Sebelah Timur : tanah milik Rohana seluas 80 m;
 - Sebelah Selatan : tanah milik M. Yakop seluas 82 m;
 - Sebelah Barat : tanah milik Abd. Rahman seluas 80 m;
3. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah menguasai dan memiliki tanah milik Alm. Zainun dengan mendirikan rumah di pekarangan tanah tersebut;
4. Menghukum tergugat untuk mengembalikan penguasaan tanah tersebut kepada para penggugat;

⁶² Patrio Cipta Harvi, Hakim Pengadilan Negeri Calang, *wawancara* tanggal 13 Januari 2023.

5. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.533.000,00 (dua juta lima ratus tiga puluh tiga ribu rupiah)

Dengan demikian berdasarkan hasil keputusan yang telah diputuskan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Calang, hakim memberikan putusan semua berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan peraturan lainnya.⁶³

⁶³ Patrio Cipta Harvi, Hakim Pengadilan Negeri Calang, *wawancara* tanggal 13 Januari 2023.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyebab pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah pihak penggugat dari hasil penelitian dan wawancara yang telah dilakukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Calang yaitu adanya keinginan pihak tergugat, adanya kesempatan, data informasi pertanahan belum lengkap, rendahnya kesadaran masyarakat untuk menjaga tanahnya, dan rendahnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan peralihan hak tanahnya.
2. Akibat hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak tergugat terhadap pihak penggugat yaitu pihak penggugat mengalami kerugian berupa kerugian materil. Kerugian materil terdiri dari kerugian yang secara nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Kerugian materil yang dialami oleh penggugat selaku pemilik tanah yakni tidak bisa memiliki dan menguasai tanahnya secara langsung, baik itu keseluruhan tanah maupun hasil manfaat dari tanah yang menjadi objek sengketa tersebut karena sudah lama dikuasi oleh pihak tergugat. Dari hasil penelitian dan wawancara, hakim memutuskan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah menguasai dan memiliki tanah milik Alm. Zainun dengan mendirikan rumah di pekarangan tanah tersebut dan melanggar ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum.

3. Proses penyelesaian sengketa akibat perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah penggugat pada awalnya para pihak telah melakukan penyelesaian sengketa secara non-litigasi, yaitu mediasi yang dilaksanakan di tingkat gampong dan Kantor Pertanahan. Namun mediasi penyelesaian secara non-litigasi tersebut tetap tidak membuahkan hasil dan tidak menemui kesepakatan antar pihak yang bersengketa. Sehingga pihak penggugat memilih untuk melakukan upaya penyelesaian sengketa secara litigasi, yaitu penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan pada Pengadilan Negeri Calang.

B. Saran

1. Disarankan kepada masyarakat yang akan mengelolakan tanahnya kepada orang lain untuk melakukan kesepakatan yang jelas dari awal dan dituangkan dalam bentuk tertulis, sehingga tidak menjadi sengketa di masa yang akan datang.
2. Disarankan kepada masyarakat agar lebih terperinci dalam mendalilkan gugatan khususnya mengenai ganti rugi agar mendapat putusan yang lebih adil.
3. Diharapkan adanya kolaborasi antar instansi-instansi terkait untuk meningkatkan kerjasama lintas sektor dalam rangka memperkuat data pertanahan dan penegakan hukum di bidang pertanahan mengingat masih banyaknya pelanggaran kasus pertanahan serta penyelesaiannya yang belum optimal.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Abdulkadir, Muhammad., *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002
- Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2006
- Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993
- Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005
- Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 1994
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2019
- Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Jurnal Hukum, No. 3, Vol. 14 2007
- Munir Fuady, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- , *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer (selanjutnya disebut Munir Fuady II)*, Cet. 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005

- , *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus (selanjutnya disebut Munir Fuady III)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014
- Setiawan, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI, Jakarta, 1991
- Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak milik, Hak sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995
- Soerjono Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013
- Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2002
- Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017

Universitas Gadjah Mada, *Reformasi Tata Pemerintahan dan Otonomi Daerah*,
 Suatu Ringkasan Eksekutif, Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan,
 Yogyakarta, 2002

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada
 Media Group, Jakarta, 2007

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang- Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak
 Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi
 di Pengadilan

LAMPIRAN

1. Wawancara



Gambar 1.1 Wawancara dengan Patrio Cipta Harvi, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Calang, tanggal 13 Januari 2023.



Gambar 1.2 Wawancara dengan Eka Arfina, S.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Aceh Jaya, tanggal 10 Januari 2023.