

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
PENGUASAAN TANAH MILIK BOEDEL WARISAN DALAM  
KELUARGA**

**Skripsi**

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum**



**Oleh**

**Nama : Aqil Ikhrammuddin**

**NPM : 2101110125**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Bagian : Hukum Perdata**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH  
FAKULTAS HUKUM  
BANDA ACEH  
2025**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGUASAAN TANAH  
MILIK BOEDEL WARISAN DALAM KELUARGA**

Banda Aceh, 28 Juli 2025

Pembimbing



**Riza Cadizza, S.H., LLM**

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGUASAAN TANAH  
MILIK BOEDEL WARISAN DALAM KELUARGA**

Oleh  
**Nama Mahasiswa : AQIL IKHRAMMUDDIN**  
**No.Mahasiswa : 2101110125**  
**Program Studi : Ilmu Hukum Bagian**  
**: Hukum Perdata**

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji,  
Pada Tanggal 12 Agustus 2025  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

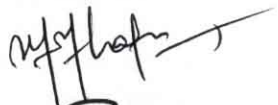
**DEWAN PENGUJI**

1. Ketua : **Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes**
2. Sekretaris : **Trio Yusandy, S.H., M.Kn.**
3. Pembimbing/  
Penguji I : **Riza Cadizza, S.H., LLM**
4. Penguji II : **Nurhafni, S.H., M.H**
5. Penguji III : **Rusnin, S.H., M.H**

(  )

(  )

(  )

(  )

(  )

Banda Aceh, 21 Agustus 2025  
Universitas Muhammadiyah Aceh  
Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes**

## **ABSTRAK**

**Aqil Ikhrammuddin, 2025** **TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGUASAAN TANAH MILIK BOEDEL WARISAN DALAM KELUARGA**  
**Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh**  
**(v.65) pp.,bibl.,app.**

**Riza Cadizza, S.H., LLM**

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Namun dalam kenyataannya perbuatan melawan hukum penguasaan tanah milik boedel warisan dalam keluarga masih sering terjadi.

Tujuan penulisan ini untuk menjelaskan pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum penguasaan tanah milik boedel warisan, untuk menjelaskan faktor penyebab terjadinya perbuatan melawan hukum penguasaan tanah boedel warisan, untuk menjelaskan penyelesaian sengketa tanah boedel warisan dalam keluarga.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Data dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui penelitian doktorinal yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik yang tertulis di dalam buku maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan. Data dalam penelitian studi kasus ini diperoleh dari penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara membaca buku-buku, teks dan perundang-undangan.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum penguasaan tanah boedel warisan adalah dengan menggugat pihak yang menguasai tanah secara melawan hukum untuk meminta ganti rugi baik materiil maupun immateriil akibat penguasaan tanah warisan tersebut dan pengembalian tanah, faktor penyebab terjadinya perbuatan melawan hukum penguasaan tanah boedel warisan yaitu kurangnya pemahaman hukum waris, konflik keluarga, keserakahan, ketidakjelasan pembagian warisan, peralihan hak tanpa persetujuan, keterlambatan pembagian warisan, pluralisme sistem hukum, ketidakadilan dalam pembagian, perbuatan melawan hukum dalam pengurusan sertipikat dan kurangnya itikad baik, penyelesaian sengketa tanah boedel warisan dalam keluarga dengan cara musyawarah keluarga, mediasi dan jalur hukum.

Mempertanggungjawabkan perbuatan melawan hukum yang timbul dengan mengganti kerugian pihak yang dirugikan, kepada Penggugat dan Tergugat untuk dapat memahami hukum waris agar faktor penyebab terjadinya penguasaan tanah boedel warisan tidak terjadi, kepada Penggugat dan Tergugat sebelum melakukan penyelesaian sengketa dipengadilan untuk mencoba melakukan musyawarah agar penyelesaian sengketa dapat terselesaikan dengan baik.

## KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGUASAAN TANAH MILIK BOEDEL WARISAN DALAM KELUARGA** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Sehingga penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Riza Cadizza, S.H.,LLM, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai.
2. Ibu Nurhafni S.H.,M.H. selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

3. Ibu Dr. Mainita, S.H.,M.H.Kes, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah mendidik dan memberikan ilmu yang tulus dan ikhlas
4. Seluruh Bapak Dosen dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Kepada sahabat angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberika semangat.

Ucapan Terimakasih kepada Yang tercinta Ayahanda Alm. Syamsuddin dan Ibunda Safrida yang telah membesarkan, serta mencurahkan kasih sayang, pengertian dan telah memberikan cinta yang begitu besar dan senantiasa memanjatkan do'a, membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, serta kepada diri sendiri yang telah mampu kooperatif dalam mengerjakan tugas akhir ini meskipun keadaan sempat tidak berpihak tetapi selalu berusaha percaya diri, hingga dapat menyelesaikan tugas akhir. Terimakasih juga kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. yang telah membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 4 Juli 2025  
Penulis

**Aqil Ikhramuddin**  
**NPM: 2101110125**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Permasalahan .....	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan .....	5
C. Metode Penelitian .....	6
D. Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II TINJAUAN UMUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH</b>	
A. Perbuatan Melawan Hukum.....	10
B. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah.....	21
C. Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....	37
D. Hak Waris Atas Tanah .....	42
E. Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....	43
<b>BAB III PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGUASAAN TANAH MILIK BOEDEL WARISAN DALAM KELUARGA</b>	
A. Pertanggungjawaban Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Boedel Warisan .....	51
B. Faktor Penyebab Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Boedel Warisan.....	54
C. Penyelesaian Sengketa Tanah Boedel Warisan Dalam Keluarga .....	57
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran .....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>62</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Permasalahan**

Tanah merupakan faktor penting dalam kehidupan manusia. baik sebagai sumber hidup maupun secara wadah secara pembangunan fisik untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Di era sekarang ini tanah mempunyai nilai yang sangat tinggi sehingga manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karna tanah mempunyai nilai ekonomi bagi segala aspek kehidupan manusia.

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. hak milik atas tanah sebagai salah satu hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agrarian yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara menjelaskan tentang kewajiban seseorang untuk mengganti kerugian yang disebabkan oleh tindakannya yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Secara sederhana perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang melanggar norma hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis dan merugikan pihak lain.

Jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak-hak atas tanah oleh seseorang yang diperoleh dari warisan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah kepada orang lain. Yang dimaksud disini adalah kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari pewaris kepada ahli waris. Maka perpindahan hak atas berarti subjek hak yaitu pewaris dan ahli waris perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Pembagian harta warisan secara adil sesuai aturan hukum yang berlaku merupakan hal utama dalam proses pewarisan. Kesepakatan dalam musyawarah merupakan suatu nilai dasar kebersamaan dalam kehidupan keluarga yang harus dikedepankan. Kebersamaan tanpa harus terjadi perselisihan atau sengketa dalam proses pembagian harta warisan merupakan hal terpenting, karena dalam hal ini nilai kebersamaan dan kekeluargaan seharusnya mampu menjadi pijakan tanpa harus mengedepankan ego dan kepentingan masing-masing pihak. Ketentuan dan keberadaan hukum waris adat telah mengatur mengenai pembagian warisan, di mana pengaturan tersebut telah mengakomodir hak dan kewajiban di antara pewaris dan ahli warisnya. Salah satu aturan hukum yang digunakan dalam proses pembagian harta warisan adalah hukum adat. Keberadaan hukum adat dalam tatanan kehidupan masyarakat akan selalu ada dan tetap tumbuh, karena hukum adat merupakan aturan yang hidup dan berkembang sesuai budaya dan nilai sosial yang dianut di dalam masyarakat. Keberadaan hukum adat dijadikan sebagai

tatanan dan cerminan dalam pola tingkah laku masyarakat sebagai pijakan nilai luhur yang harus tetap dilestarikan.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris dan hibah wasiat menjelaskan bahwa perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi ahli waris dari pewaris, berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Ketika pewaris telah meninggal dunia berarti hak tanah tersebut telah beralih kepada ahli warisnya. Untuk mengatasi timbulnya sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum, maka perlu adanya peran aktif para masyarakat dan juga instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris atau pejabat pembuat akta tanah.

Tanah warisan memang sangat berisiko untuk diperjual belikan karena tanah tersebut belum ganti nama dan masih atas nama pewaris atau orang yang sudah meninggal dunia, sedangkan para ahli waris ingin secepatnya tanah tersebut dijual agar bisa dibagi kepada keluarga pewaris. Kepemilikan tanah tersebut berhak atas seluruh ahli waris yang mewarisinya. Hak kepemilikan atas tanah warisan pewaris seutuhnya milik ahli waris yang memiliki hubungan hukum dengan si pewaris. Ahli waris yang ingin menjual tanah warisan tersebut harus meminta persetujuan kepada ahli waris lainnya, karena ahli waris lain juga berhak atas tanah tersebut. Apabila ada salah satu ahli waris yang tidak memberikan persetujuan dalam jual beli tanah warisan tersebut, maka ia berhak membatalkan jual beli tanah tersebut dan akan menimbulkan sengketa atas jual beli tanah tersebut. Oleh karena itu,

penyelesaian sengketa tanah tersebut dapat diselesaikan dengan cara litigasi dan non litigasi.

*Boedel* warisan adalah istilah yang mengacu pada harta peninggalan atau kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia. Harta ini kemudian akan menjadi objek pembagian di antara para ahli warisnya. Istilah "*boedel*" sendiri sering digunakan dalam konteks hukum perdata, khususnya dalam hukum waris.

Boedel adalah warisan yang berupa kekayaan saja, dan yang perlu segera dikeluarkan dari harta orang meninggal dunia antara lain ialah:

1. Biaya pengurusan mayat;
2. Dibayarkan utangnya
3. Dilaksanakan wasiatnya/hibah wasiatnya
4. Dalam hukum waris islam diambil zakatnya/sewanya; dan
5. Sisanya adalah harta warisan.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh dengan nomor perkara 47/Pdt.G/2023/PN Bna dimana Penggugat adalah Mustari dan Darwiyani dan pihak Tergugat adalah Hanafiah Mahmud dan Turut Tergugat adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh. Penggugat merupakan ahli waris Alm. Abdul Wahab Kadir. Sepeninggal Abdul Wahab Kadir meninggalkan sepetak tanah seluas  $\pm$  500 M2 yang masih merupakan budel warisannya (belum dibagi atau difaraidhkan kepada para ahli warisnya). Tanah yang dimaksud terletak di Gampong Ateuk Munjeng, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh. Tanah tersebut diperoleh ayah

Para Penggugat dari pembagian harta peninggalan orang tuanya. Puncak perselisihan terjadi dikarenakan Tergugat menguasai tanah milik budel warisan milik orang tua Para Penggugat secara melawan hukum dan memasukkan tanah budel warisan ayah Para Penggugat ke Surat Penguasaan Fisik (sporadik).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan hukum yang dibahas dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum penguasaan tanah milik boedel warisan?
2. Apa faktor penyebab terjadinya perbuatan melawan hukum penguasaan tanah milik boedel warisan?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah boedel warisan dalam keluarga?

## **B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan**

Ruang lingkup penelitian diperlukan untuk menghindari pembahasan yang meluas. Adapun yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini yaitu bidang hukum perdata khususnya dalam bidang Perbuatan Melawan Hukum dan hanya mengkaji mengenai perkara “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Milik Boedel Warisan Dalam Keluarga”.

Adapun tujuan Penulisan yang ingin ditullis dalam skripsi ini adalah sebagai berikut yaitu :

1. Untuk menjelaskan pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum penguasaan tanah milik boedel warisan.

2. Untuk menjelaskan faktor penyebab terjadinya perbuatan melawan hukum penguasaan tanah boedel warisan.
3. Untuk menjelaskan penyelesaian sengketa tanah boedel warisan dalam keluarga.

### **C. Metode Penelitian**

Pada prinsipnya dalam penulisan karya ilmiah memerlukan data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode tertentu sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, langkah-langkah yang ditempuh dalam penulisan karya ilmiah ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Jenis Penelitian**

Dilihat dari jenisnya, Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah penelitian hukum normatif yang disebut juga sebagai penelitian doktrinal (*doctrinal research*) yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik yang tertulis di dalam buku (*law as it is written in the book*), maupun hukum yang diputuskan oleh Hakim melalui proses Pengadilan (*law it is decided by the judge through judicial process*).

Berdasarkan dengan rumusan permasalahan dan tujuan dari penelitian, maka sifat penelitian yang sesuai adalah deskriptif analistis. Penelitian deskriptif analistis artinya yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Penelitian ini termasuk lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah, dan menjelaskan secara tepat serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diketahui gambaran

jawaban atas permasalahan mengenai korupsi yang dilakukan dalam perkara pada penelitian skripsi ini.

## 2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data-data yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder.

- a. Bahan hukum primer yaitu semua aturan hukum yang dibentuk dan/atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara, dan atau badan-badan pemerintahan, yang demi tegaknya akan diupayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi pula oleh aparat negara.<sup>1</sup> Data dari pemerintah yang berupa dokumen-dokumen tertulis yang bersumber pada perundang-undangan, di antaranya:

- 1) Undang-undang Dasar 1945.
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 3) Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bna.

- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa buku-buku teks, jurnal ilmiah, media massa dan sebagainya.

---

<sup>1</sup> Soetandyo Wignjosobroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang: Setara Press, 2013, hlm. 67

## 1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a) Perbuatan Melawan Hukum adalah setiap tindakan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, sehingga pelaku wajib mengganti kerugian tersebut..
- b) Penguasaan Tanah Milik adalah hak seseorang atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah miliknya yang diatur dalam hukum perdata dan hukum agraria.
- c) Boedel Warisan adalah harta kekayaan (aset) yang ditinggalkan oleh seseorang setelah meninggal dunia, yang kemudian menjadi hak para ahli waris.

## D. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam 4 bab. Agar mempermudah pemahaman pembaca dalam memahami ruang lingkup skripsi ini, maka keempat tersebut adalah sebagai berikut:

**Bab I**, Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat Latar Belakang Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

**Bab II**, Merupakan Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum dan Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang menguraikan Perbuatan Melawan Hukum, Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah, Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Hak Waris Tanah, Penyelesaian Sengketa Tanah.

**Bab III**, Merupakan Bab hasil penelitian yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Milik Boedel Warisan Dalam Keluarga

yang menguraikan tentang Pertanggungjawaban Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Boedel Warisan, Faktor Penyebab Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Boedel Warisan, Penyelesaian Sengketa Tanah Boedel Warisan Dalam Keluarga.

**Bab IV**, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH

#### A. Perbuatan Melawan Hukum

##### 1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.<sup>1</sup>

Perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 B.W. Pasal ini menetapkan bahwa perbuatan yang melawan hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu.

Pasal 1365 KUHPerdota menyatakan Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Sedangkan ketentuan pasal 1366 KUHPerdota menyatakan: Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.

---

<sup>1</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm.7

Ketentuan pasal 1365 tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan pasal 1366 KUHPerdara lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian. Berdasarkan putusan *Hoge Raad* 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum adalah: <sup>2</sup>

- 1) Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak *absolute* (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain);
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat;
- 4) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Pengertian perbuatan melanggar hukum dalam putusan *Hoge Raad* 1919 adalah dalam arti luas karena tidak hanya melanggar Undang-Undang, tetapi juga bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, kesusilaan, dan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut: Adanya suatu perbuatan. Suatu perbuatan melawan hukum diawali

---

<sup>2</sup> Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.170

oleh suatu perbuatan dari pelakunya. Perbuatan disini meliputi perbuatan aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu), padahal secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk patuh terhadap perintah undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (*public order and morals*).

- a) Perbuatan tersebut melanggar hukum. Manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan.
- b) Adanya kerugian bagi korban. Yang dimaksud dengan kerugian, terdiri dari kerugian materil dan kerugian immateril. Akibat suatu perbuatan melanggar hukum harus timbul adanya kerugian di pihak korban, sehingga membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum secara luas.
- c) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Perbuatan melanggar hukum dalam hal ini harus dilihat secara materil. Dikatakan materil karena sifat perbuatan melanggar hukum dalam hal ini harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap diri pihak korban. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Sedangkan teori penyebab kira-kira adalah lebih menekankan pada apa yang menyebabkan timbulnya kerugian terhadap korban, apakah perbuatan pelaku atau perbuatan lain yang justru bukan dikarenakan bukan suatu perbuatan melanggar hukum. Namun dengan adanya suatu kerugian, maka yang perlu dibuktikan adalah hubungan antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian yang ditimbulkan.<sup>3</sup>

## 2. Sejarah Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum sudah dikenal oleh manusia sejak manusia mengenal hukum. Karena itu, tindakan dan karenanya ketentuan tentang perbuatan melawan hukum merupakan salah satu ketentuan hukum tertua di

---

<sup>3</sup> Sakkirang Sriwaty, *Hukum Perdata*, Teras, Yogyakarta, 2011, hlm.135

dunia ini, meskipun pengakuan tentang perbuatan melawan hukum sebagai cabang hukum yang terdiri sendiri masih relatif baru. Bahkan, dalam Kitab Hukum tertua di dunia yang pernah diketahui dalam sejarah, yaitu kita Hukum Hammurabi, yang telah dibuat lebih dari 4.000 tahun lalu, telah terdapat beberapa pasal yang di dalamnya mengatur akibat hukum seandainya seseorang melakukan perbuatan tertentu yang sebenarnya tergolong ke dalam perbuatan melawan hukum.

Hukum di Prancis yang semula juga mengambil dasar-dasar dari hukum Romawi, yaitu teori tentang *culpa* dari *Lex Aquilla*, kemudian terjadi proses generalisasi, yakni dengan berkembangnya suatu prinsip perbuatan melawan hukum yang sederhana, tetapi dapat menjaring semua (*catch all*), berupa perbuatan melawan hukum yang dirumuskan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang terkena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian. Rumusan tersebut kemudian diambil dan diterapkan di negeri Belanda yang kemudian oleh Belanda dibawa ke Indonesia, yang rumusan seperti itu sekarang temukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia. Rumusan perbuatan melawan hukum yang berasal dari KUHPerdara Prancis tersebut pada paruh kedua abad ke-19 banyak mempengaruhi perkembangan teori perbuatan melawan hukum (*torf*) versi hukum *Anglo Saxon*.<sup>4</sup> Perkembangan sejarah tentang perbuatan melawan hukum di negeri Belanda dapat dibagi dalam tiga periode yaitu:

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Perbandingan Hukum Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm.80

a. Periode Sebelum Tahun 1838

Istilah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebelum tahun 1919 oleh Hoge Raad diartikan secara sempit, yakni tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Menurut ajaran yang sempit sama sekali tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut ganti kerugian karena suatu perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan undang-undang sekalipun perbuatan tersebut adalah bertentangan dengan hal-hal yang diwajibkan oleh moral atau hal-hal yang diwajibkan dalam pergaulan masyarakat.

b. Periode Antara Tahun 1838-1919

Setelah tahun 1838 sampai sebelum tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum diperluas sehingga mencakup juga pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain. Dengan kata lain perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hal subjektif orang lain. Dalam hal ini Pasal 1365 KUHPerdara diartikan sebagai perbuatan atau tindakan melawan hukum (*culpa in committendo*) sedangkan Pasal 1366 KUHPerdara dipahami sebagai perbuatan melawan hukum dengan cara melalaikan (*culpa in committendo*). Apabila suatu perbuatan (berbuat atau tidak berbuat) tidak melanggar undang-undang, maka perbuatan tersebut tidak termasuk perbuatan melawan hukum.

c. Periode Setelah Tahun 1919

Pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas dengan adanya keputusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindebaum* lawan *Cohen*. *Hoge Raad* memberikan pertimbangan yaitu: “bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”.<sup>5</sup>

Menurut sistem *Common Law* sampai dengan penghujung abad ke-19, perbuatan melawan hukum belum dianggap sebagai suatu cabang hukum yang berdiri sendiri, tetapi hanya merupakan sekumpulan dari *writ* (model gugatan yang baku) yang tidak terhubung satu sama lain.

---

<sup>5</sup> Moegni Djojodirdjo, *Op. Cit.*, hlm.25-25

Penggunaan *writ* ini kemudian lambat laun menghilang. Seiring dengan proses hilangnya sistem writ di Amerika Serikat, maka perbuatan melawan hukum mulai diakui sebagai suatu bidang hukum tersendiri hingga akhirnya dalam sistem hukum *Anglo Saxon*, suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari tiga bagian, yaitu:

- a) Perbuatan dengan unsur kesengajaan (dengan unsur kesalahan).
- b) Perbuatan kelalaian (dengan unsur kesalahan).
- c) Perbuatan tanpa kesalahan (tanggungjawab mutlak).

Dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- b) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- c) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Dengan demikian tiap perbuatan melanggar, baik sengaja maupun tidak sengaja yang sifatnya melanggar. Berarti unsur kesengajaan dan kelalaian di sini telah terpenuhi. Kemudian yang dimaksud dengan hukum dalam Pasal tersebut di atas adalah segala ketentuan dan peraturan-peraturan atau kaedah-kaedah, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dan segala sesuatu yang dianggap sebagai hukum. Berarti jelas bahwa yang dilanggar itu

adalah hukum dan yang dipandang atau dianggap sebagai hukum, seperti undang-undang, adat kebiasaan yang mengikat, keputusan hakim dan lain sebagainya.

Selanjutnya agar pelanggaran hukum ini dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, akibat dari pelanggaran hukum itu harus membawa kerugian bagi pihak lain. Dengan demikian antara kalimat “tiap perbuatan melanggar hukum”, tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya, bahkan harus sejalan dalam mewujudkan pengertian dari perbuatan melawan hukum tersebut. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas. Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa “orang yang berbuat pelanggaran terhadap orang lain atau ia telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri”.<sup>6</sup> Setelah adanya arrest dari Hoge Road 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919, maka pengertian perbuatan melawan hukum lebih diperluas, yaitu:

Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepantasan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain).

Dengan demikian pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas berdasarkan pernyataan di atas, bahwa perbuatan itu tidak saja melanggar hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya

---

<sup>6</sup> H.F.A Volmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm.184

atau yang berbuat, tetapi perbuatan itu juga berlawanan dengan kesusilaan dan kepantasan terhadap diri atau benda orang lain, yang seharusnya ada di dalam masyarakat, dalam arti bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis seperti adat istiadat dan lain-lain.

### 3. Syarat dan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur – unsur sebagai berikut:<sup>7</sup>

- a. Adanya suatu perbuatan
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- d. Adanya kerugian bagi korban
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
- f. Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik

Berikut ini penjelasan bagi masing – masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut :

- a. Adanya Suatu Perbuatan  
Kata perbuatan meliputi perbuatan positif, yang bahasa aslinya “*daad*” (Pasal 1365 KUHPerdata) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa Belanda “*nalatigheid*” (kelalaian) atau “*onvoorzigtigheid*” (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1366 KUHPerdata. Dengan demikian, Pasal 1365 KUHPerdata itu untuk orang-orang yang betul-betul berbuat, sedangkan Pasal 1366 KUHP perdata itu untuk orang yang tidak

---

<sup>7</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.5

berbuat. Pelanggaran dua Pasal ini mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian.<sup>8</sup>

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:<sup>9</sup>

- 1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- 2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschaappelojk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed*)

c. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Kesalahan dalam arti subjektif adalah melihat pada orang yang melakukan perbuatan itu, apakah menurut hukum dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan kesalahan dalam arti objektif adalah seseorang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena berbuat kesalahan, apabila ia bertindak dari pada seharusnya dilakukan oleh orang-orang dalam keadaan itu dalam kehidupan bermasyarakat.

d. Adanya Kerugian Bagi Korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.

---

<sup>8</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 4

<sup>9</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Loc. Cit*

- e. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian  
 Hubungan Kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.<sup>10</sup>
- f. Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik  
 Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini 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 tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan Perbuatan Melawan Hukum, karena tindakannya bertentangan dengan prinsip maupun sikap kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.<sup>11</sup>

### 3. Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum

Akibat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dari segi yuridis konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Konsep ganti karena wanprestasi kontrak.
- b. Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

---

<sup>10</sup> Munir Fuady, *Op. Cit.*, Hlm.8

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 8-9

Bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

a. Ganti Rugi Nominal

Apabila adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

b. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stress, malu, jatuh nama baik dan lain-lain.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis.<sup>12</sup>

Oleh karena ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum tidak diatur dalam KUHPdata, maka diterapkannya metode penemuan hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo metode penemuan hukum adalah proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi tugas melaksanakan hukum terhadap peristiwa-peristiwa hukum konkrit.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm. 135

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014, hlm. 46

## **B. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.<sup>14</sup> Hak-hak atas tanah di dalam UUPA adalah sebagai berikut:

#### a) Hak Milik

Hak Milik ialah Pasal 20 UUPA mengatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan memperhatikan pasal 6 UUPA. Pengertian terkuat dan terpenuh dalam penjelasan Pasal 20 UUPA adalah membandingkannya dengan hak-hak lain atas tanah seperti hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak lain atas tanah.

Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pengertian terkuat dan terpenuh adalah bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang paling kuat bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain. Bila kita memperhatikan UUPA terutama pasal 1, pasal 9 jo pasal 21 ayat 1 maka secara tegas dikatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Ini berarti bahwa hak milik atas tanah tidak boleh dipunyai orang asing atau badan hukum

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm.10

asing. Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan secara tegas bahwa pemindahan hak milik atas tanah bagi orang asing dilarang. Mengenai peralihan dan pendaftaran hak milik atas tanah secara tegas dikatakan dalam UUPA harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak Milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran

b) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, periklanan atau peternakan (pasal 28 ayat 1) dengan jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (pasal 29 UUPA). Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha diatas tanah yang sama sesuai dengan peruntukan dan keadaan lahan tersebut.

Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dan teknik

perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. HGU dapat dipunyai oleh WNI, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah tanah negara HGU terjadi karena penetapan pemerintah. HGU setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan dikantor pertanahan setempat pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat pasal 32 UUPA. Disamping hal tersebut diatas HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA).

c) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau diatas tanah milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. Setelah itu dapat diberikan pembaharuan hak diatas tanah yang sama.

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. HGB dapat dipunyai WNI dan badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah tanah negara, tanah hak milik orang lain. HGB terjadi karena penetapan pemerintah atau perjanjian dengan pemilik tanah HGB setiap peralihan, hapusnya dan setiap pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan dikantor pertanahan setempat.

Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan bila mana yang mempunyai bukti atas hak tersebut membutuhkan uang untuk modal dan lain sebagainya untuk memenuhi kebutuhannya.

d) Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah milik orang lain, yang memberikan kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dapat diperpanjang 20 tahun dan setelah itu dapat diberikan pembaharuan. Hak yang diberikan kepada seseorang untuk memakai atau mempergunakan tanah tersebut selama pemilik tanah belum mengusahainya.

Ketentuan dalam pasal 20 ayat (1) menegaskan bahwa: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Pada ayat (1) tersebut dirumuskan hak milik menurut UUPA ini lebih lanjut, ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang “paling kuat”, yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang “paling penuh”. Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan

terpenuhi, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga artinya “mutlak” seraya tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan sosial dari tiap-tiap hak. Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 6 UUPA ini berfungsi sosial. Oleh karena itu tidaklah dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu-gugat. Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan.

Selanjutnya pada Ayat (2) menegaskan bahwa : “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Ayat tersebut bertujuan untuk menjelaskan sifat “*zakelijk*” dari hak milik. *Zakelijk* adalah hak atas benda yang berlaku terhadap tiap orang, jadi merupakan hak mutlak atau absolut. Karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Hak milik ini boleh dipandang seolah-olah bekerja terhadap semua orang. Karena bersifat kebendaan, maka hak milik ini perlu didaftarkan. Satu dan lain supaya dapat bekerja terhadap pihak lain.

Menurut Ali Achmad Chomzah, bahwa sifat-sifat hak milik itu adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Ali Achamad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2000, hlm. 5

1. Turun-temurun, Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
2. Terkuat, Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
3. Terpenuhi, Artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.<sup>16</sup>

Sedangkan terkuat artinya:<sup>17</sup>

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak Sedangkan terpenuhi artinya:
  - a. Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
  - b. Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
  - c. Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
  - d. Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh

---

<sup>16</sup>AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 65

<sup>17</sup> Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005 hlm. 237

menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Hak Milik atas tanah meliputi hak untuk memiliki, menggunakan dan memanfaatkan tanah, sebagai konsekuensi yang diberikan oleh undang-undang. Hak atas tanah meliputi semua hak yang diperoleh langsung dari Negara disebut hak primer dan semua hak yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama disebut hak sekunder. Kedua hak tersebut pada umumnya mempunyai persamaan, dimana pemegangnya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapatkan keuntungan dari orang lain

melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekunder pada pihak lain.

Pemberian hak milik atas tanah tersebut tidak termasuk pemberian pada badan hukum. Pada dasarnya badan hukum tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak milik kecuali ditentukan secara khusus oleh undang-undang atau peraturan lainnya, seperti yang telah ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1973.

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>18</sup>

Untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengakhiri dualisme perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, yang didasarkan pada hukum adat. Dalam pembangunan hukum tanah nasional hukum adat merupakan

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24

sumber utama dan sumber pelengkap. Pemberlakuan UUPA merupakan titik tolak perubahan hukum tanah yang fundamental di Indonesia. Hal ini diketahui dari maksud dan tujuan dibentuknya UUPA. Hukum Tanah Nasional yang termuat dalam UUPA mengatur bermacam-macam hak penguasaan atas tanah mulai dari hak bangsa Indonesia, hak menguasai negara sampai hak-hak perorangan yang terdapat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA.<sup>19</sup>

## 2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata “*cadastre*” dalam bahas Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. “*cadastre*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).<sup>20</sup>

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *recht cadaster* / *legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> FX. Sumarja, Upik Hamidah, Ati Yuniati, *Pengantar Hukum Agraria*, Pustaka Media, Bandar Lampung, 2020, hlm. 70

<sup>20</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, CV. Mandar Maju, 1999, hlm. 18-19

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, 2010, hlm. 278

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No. 10 tahun 1961 dan PP No. 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui, pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

- a) Adanya serangkaian kegiatan Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah

susun yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

- b) Dilakukan oleh Pemerintah Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c) Secara terus-menerus, berkesinambungan. Kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus

didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

- d) Secara teratur. Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.
- e) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.
- f) Pemberian surat tanda bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri Negara Agraria/ Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/Kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah

pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.<sup>22</sup>

Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya ada didaftar.<sup>23</sup>

Hukum pertanahan menurut Herman Soesangobeng yaitu kumpulan peraturan yang mengatur hubungan sinergi dari berbagai cabang hukum dan kedudukan hukum hak keperdataan orang atas tanah sebagai benda tetap, yang dikuasai untuk dimiliki maupun dimanfaatkan serta

---

<sup>22</sup> FX. Sumarja, Upik Hamidah, Ati Yuniati, *Op.Cit.*, 2020, hlm. 73

<sup>23</sup> *Ibid*

dinikmati hasilnya oleh manusia, baik secara pribadi maupun dalam bentuk persekutuan hidup bersama.<sup>24</sup>

Jadi, hukum pertanahan adalah payung hukum bagi pelaksanaan dan penegakkan hukum agrarian, yang dikategorikan sebagai ‘hubungan keagrariaan’ (*agrarisch betrekkingen*) dalam sistem hukum perdata.<sup>25</sup>

Tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum, sehingga tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat namun juga untuk memenuhi kebutuhan pemerintah. Kepemilikan sertipikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat penting untuk terus dilakukan sosialisasi atau pun upaya penyadaran terhadap masyarakat.

Adapun dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) UUPA. Sebagai pelaksanaan dari UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Landasan Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 UUPA:

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yaitu:<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012, Hlm. 7

<sup>25</sup> *Ibid*

- 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;
- 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.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1) disebutkan bahwa : Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang tinjauan data fisik dan tinjauan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 32 ayat (1): Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*, 1997, hlm. 425-427

buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut sehingga sangatlah tegas bahwa Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang diberikan oleh negara untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya mengenai status kepemilikannya. Lalu untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) adalah kegiatan mendaftarkan untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran.<sup>27</sup>

Adapun prosedur pendaftaran tanah menjadi hak milik pada pendaftaran tanah pertama kali, yaitu :<sup>28</sup>

- a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c) Penerbitan sertipikat;
- d) Penyajian data fisik dan data yuridis, dan
- e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Pengukuran dan pemetaan meliputi:<sup>29</sup>

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;

---

<sup>27</sup> I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Agraria*, Reka Cipta, Jawa Barat, 2021, hlm. 183

<sup>28</sup> FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2010, Hlm 55

<sup>29</sup> *Ibid*

- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah;
- e. Pembuatan surat ukur.

### **C. Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat 1 yang menyebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan Hak Atas Tanah adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum. Hal tersebut bisa terjadi karena :  
Perbuatan Hukum dan Peristiwa Hukum.

Peraturan hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak milik dapat beralih dan di alihkan pada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

1) Beralih

- a. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa Hukum. "Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang, dengan meninggalnya pemilik tanah maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik".
- b. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 42 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. pasal 111 dan pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

2) Dialihkan

- a. Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan Hukum. "Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang".

- b. Perpindahan Hak Milik atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan di lakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah lama kepada pemilik tanah yang baru. Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam pasal 37 sampai dengan pasal 40 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pasal 97 sampai dengan pasal 106 permen/kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan/kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena Hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, artinya tanahnya kembali jadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.<sup>30</sup>

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan,

---

<sup>30</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 93-94

sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hiba-wasiat.

#### 1) Warisan

Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hal tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Yang berhak yang mendapat warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.

#### 2) Jual Beli

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dlam Buku III KUHperdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli sdianggap telah terjadi. untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain

yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtenaar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

### 3) Tukar menukar

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu. Jadi tegasnya, bukan suatu perjanjian saja. Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertipikat.

#### 4) Penghibahan

Penghibahaan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupate/Kota setempat untuk mendapatkan sertipikat.

#### 5) Hibah Wasiat

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya.

Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang dikenal dengan nama *Legaat*.

### **D. Hak Waris Atas Tanah**

Hukum waris ialah peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang yang berujud harta benda atau yang tidak berujud benda dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya. Meninggalnya orang tua memang merupakan suatu peristiwa penting bagi proses pewarisan, akan tetapi tidak mempengaruhi secara radikal proses penerusan dan pengoperan harta benda dan hak atas harta benda tersebut.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Otje Salman, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum waris*, PT Alumni,

Warisan adalah perkara yang penting bagi kehidupan kita. Tidak hanya untuk diri pribadi, melainkan juga untuk anak cucu kita kelak. Meskipun penting, seringkali perihal warisan ini menimbulkan berbagai permasalahan. Tidak heran, banyak juga orang yang putus tali persaudaraannya karena hak warisan. Permasalahan utamanya biasanya karena perbedaan pendapat mengenai kesetaraan dan keadilan.

Menurut pakar hukum Indonesia, Wirjono Prodjodikoro, hukum waris diartikan sebagai hukum yang mengatur tentang kedudukan harta kekayaan seseorang setelah pewaris meninggal dunia, dan cara-cara berpindahkannya harta kekayaan itu kepada orang lain atau ahli waris.<sup>32</sup>

Meskipun pengertian hukum waris tidak tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUH Perdata, namun tata cara pengaturan hukum waris tersebut diatur oleh KUH Perdata. Sedangkan berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, hukum waris adalah hukum yang mengatur pemindahan hak kepemilikan atas harta peninggalan pewaris, lalu menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa besar bagian masing-masing. Membicarakan hukum waris tidak terlepas dari beberapa unsur yang terikat.

## **E. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Sengketa Pertanahan**

Sengketa merupakan suatu fenomenal yang bersifat universal, dan menjadi bagian yang integral serta esensial dalam kehidupan masyarakat.

---

Bandung, 2007, hlm 32

<sup>32</sup> Muhammad Amin Suma, *Keadilan Hukum Waris Islam dalam Pendekatan Teks dan Konteks*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013

Oleh karena itu sengketa tidak perlu dilihat sebagai gejala patologis yang bersumber dari tingkah laku yang abnormal, atau indikasi dari sesuatu kekacauan dalam dinamika kehidupan masyarakat, karena setiap komunitas masyarakat mempunyai kapasitas untuk menciptakan norma-norma dan mekanisme-mekanisme tersendiri untuk menyelesaikan sengketa yang muncul untuk pergaulan sosial warga masyarakat, seperti sengketa terkait tanah.<sup>33</sup>

Pengertian sengketa dalam Kamus Bahasa Indonesia berarti pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan.

Sengketa (*dispute*) dapat terjadi karena konflik mengalami eskalasi berhubungan sebab adanya konflik dikemukakan secara umum. Selanjutnya, suatu sengketa hanyalah terjadi bila pihak yang mempunyai keluhan (*claim*) semula atau seorang atas namanya, telah meningkatkan perselisihan pendapat yang semula dari perdebatan dua pihak menjadi memasuki wilayah publik. Hal ini dilakukan secara sengaja dan aktif dengan maksud supaya ada suatu tindakan mengenai tuntutan yang diinginkan. Dengan demikian pengertian sengketa paling tidak melibatkan tiga pihak atau mempunyai ciri *triadik*, dan pihak ketiga menjadi terlibat, atas inisiatif sendiri atau atas prakarsa salah satu atau kedua belah pihak.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Salaman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Jakarta: Press UIN, 2015, hlm.213

<sup>34</sup> T.O. Ihromi, *Beberapa Catatan Mengenai Metode Kasus Sengketa Yang Digunakan dalam Antropologi Hukum*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 1993, hlm.210-211

Dengan perkata lain, bahwa dari perspektif antropologi hukum dikatakan sengketa tidak selalu bermakna negatif dalam kehidupan masyarakat, karena sengketa juga mempunyai makna positif yang dapat memperkuat integrasi dan kohesi hubungan sosial masyarakat, atau mengembalikan keseimbangan hubungan dan sendi-sendi kehidupan sosial. Jadi sesungguhnya sengketa yang terjadi dalam masyarakat mengandung arti yang konstruktif dan bersifat integrative, karena sengketa juga mempunyai kekuatan tersendiri untuk membentuk, mengembangkan, menerbitkan ulang suatu relasi sosial, interaksi atau tatanan kehidupan yang sudah ada dalam masyarakat.<sup>35</sup>

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>36</sup>

Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan atau BPN berupa sertipikat tanah hak milik yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat,

---

<sup>35</sup> Salman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Opcit*, hlm.233

<sup>36</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung: Mandar Maju, 1991, hlm.22

sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk timbul sertipikat cacat hukum.<sup>37</sup>

Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain :

- a. Harga tanah yang meningkat dengan cepat.
- b. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/ haknya.
- c. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkrit antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons / reaksi / penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah).

## **2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

Secara teoritis penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara. Cara penyelesaian sengketa pertama melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (kooperatif) di luar pengadilan.

---

<sup>37</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003, hlm.18

Proses litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (*Adversarial*) yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa. Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) melalui “Mediasi”.<sup>38</sup>

Secara pengertian, mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.<sup>39</sup>

Pola mediasi sering dijadikan sebagai cara alternatif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Sebab, pemahaman pengetahuan mediasi oleh para pihak akan lebih mendorong keberhasilan kasus pertanahan.<sup>40</sup>

System nilai, norma politik, ekonomi, dan keyakinan sangat mempengaruhi pilihan bentuk institusi dan model-model penyelesaian sengketa dalam masyarakat. Dalam kondisi masyarakat yang masih sederhana dan kompleks (*modern*), dimana relasi antar individu, hubungan kekerabatan dan kelompok masih kuat, model-model sengketa yang dikenal dalam masyarakat tersebut pada pokoknya adalah :

---

<sup>38</sup> Herwandi, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Semarang : Universitas Diponegoro, hlm.28

<sup>39</sup> Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution)*, Surabaya : Airlangga University Press, 2003, hlm.99

<sup>40</sup> Sofia Rachman, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jakarta : Jurnal Cita Hukum, Vol.2 No.1, 2010

## 1. Negosiasi

Negosiasi merupakan model penyelesaian sengketa melalui kompromi antara pihak-pihak yang bersengketa, tanpa mengundang kehadiran pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara mereka. Negosiasi merupakan keseharian seseorang melakukan negosiasi dalam kehidupan sehari-hari seperti sesama mitra dagang, kuasa hukum, salah satu pihak dengan pihak-pihak yang bersengketa, bahkan pengacara yang memasukkan gugatannya di pengadilan juga bernegosiasi dengan tergugat atas kuasa hukumnya sebelum pemeriksaan perkaranya dimulai. Negosiasi adalah basic of man untuk mendapatkan apa yang diinginkan dari orang lain. Negosiasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang mengalami sengketa untuk mendiskusikan penyelesaian tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah yang tidak berwenang mengambil keputusan.

## 2. Mediasi

Mediasi merupakan model penyelesaian sengketa melalui kesepakatan antara pihak-pihak untuk melibatkan pihak ketiga (mediator) dalam penyelesaian sengketa walaupun hanya berfungsi sebatas perantara yang bersifat pasif, karena inisiatif untuk mengambil keputusan sebagai wujud penyelesaian sengketa tetap didasarkan pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa. Untuk mencapai penyelesaian sengketa dengan prinsip *win-win solution* maka upaya

yang ditempuh adalah melalui jalur non litigasi yang mana salah satu caranya adalah dengan melakukan mediasi.<sup>41</sup>

### 3. Litigasi

Litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui institusi pengadilan yang keputusannya mengikat pihak-pihak yang bersengketa. Selain model-model penyelesaian sengketa diatas, dalam masyarakat juga dikenal model-model sengketa seperti :

- a) Tindakan kekerasan, sebagai aksi yang bersifat unilateral dengan mengandalkan kekuatan fisik dan kekerasan seperti melakukan tindakan hukum sendiri (*self-help*) atau dalam bentuk perang antar suku.
- b) Tindakan membiarkan saja, yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan tidak menanggapi keluhan gugatan, tuntutan pihak yang lain atau mengabaikan sengketa yang terjadi dengan pihak yang lain.
- c) Tindakan penghindaran, yang dilakukan salah satu pihak dengan menghindari sengketa dengan pihak lain karena sejak awal sengketa yang bersangkutan merasa secara social, ekonomi, politik, dan psikologis merasa sudah tidak berdaya untuk menghadapi pihak yang lain dengan demikian tindakan menghindari sengketa dipandang paling aman dan menguntungkan tidak saja bagi diri sendiri, tetapi juga bagi

---

<sup>41</sup> Cahaya Wulandari, *Kebijakan Nonpenal dalam Penanggulangan Tindak Pidana Perbankan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Semarang, 2013, hlm.8

keluarga dan kerabat, dalam rangka menjaga hubungan sosial yang bersifat jangka panjang.

Penyelesaian suatu sengketa memiliki beberapa pendekatan, yaitu model litigasi (pengadilan) dan jalur non litigasi (di luar pengadilan). Dengan adanya model non litigasi terlihat lebih mengedepankan *win-win solution*. Dalam literatur hukum penggunaan mekanisme penyelesaian yang bersifat win-win solution disebut dengan penyelesaian sengketa alternatif.

### **BAB III**

#### **PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGUASAAN TANAH MILIK BOEDEL WARISAN DALAM KELUARGA**

##### **A. Pertanggungjawaban Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Boedel Warisan**

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1365-1380 KUHPerdata, termasuk kedalam perikatan yang timbul dari Undang-Undang. Pada Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata bisa menjerat orang-orang yang melakukan penguasaan terhadap tanah milik orang lain. Menguasai tanah milik orang lain akan merugikan pihak yang memiliki tanah dan pihak yang memiliki tanah bisa meminta ganti rugi atas kerugian yang dialaminya. Menguasai hak atas tanah milik orang lain tanpa persetujuan orang yang memiliki tanah adalah suatu perbuatan melawan hukum yang mana seseorang secara tanpa hak masuk ketanah milik orang lain atau menyebabkan seseorang/orang lain atau benda tertentu tetap tinggal di tanah milik orang lain.

Perbuatan melawan hukum terhadap hak milik atas tanah dalam hukum agraria disebut atau dikenal dengan sengketa tanah. Suatu perbuatan atau

tindakan yang dikategorikan melawan hukum atau melanggar hukum harus melengkapi beberapa unsur-unsur yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*)
3. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
4. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan dan
5. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Perbuatan melawan hukum itu adalah perbuatan yang sengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan. Kesalahan dalam unsur ini merupakan suatu perbuatan yang dapat dikira-kira atau diperhitungkan oleh pikiran manusia yang normal sebagai tindakan yang dilakukan atau tidak dilakukannya perbuatan itu. Dengan demikian, melakukan atau tidak melakukan dapat dikategorikan ke dalam bentuk kesalahan. Kesalahan itu dapat terjadi karena disengaja dan tidak disengaja. Tentunya yang dimaksud dengan disengaja dan tidak disengaja dalam pernyataan diatas adalah dalam hal perbuatan. Disengaja dan tidak disengaja berarti kesalahan itu dapat terjadi dan dilakukan akibat dari suatu kelalaian.<sup>41</sup>

Jika kelalaian dapat dianggap suatu unsur dari kesalahan, maka menurut pandangan hukum, kodrat manusia sebagai makhluk yang tidak pernah luput dari kesalahan dan kesilapan, merupakan suatu pedoman dasar di

---

<sup>41</sup> Jamaluddin, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 11 Juli 2025 Jama 09.30 WIB

dalam menentukan bahwa perbuatan itu termasuk ke dalam suatu perbuatan yang melawan hukum dan tidak dapat dipungkiri lagi. Tetapi di dalam kenyataannya, kenapa masih banyak orang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, dapat menghindari dirinya dari tuduhan dan gugatan tersebut dalam arti mengingkari perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepadanya.

Boedel warisan adalah harta kekayaan (aset) yang ditinggalkan oleh seseorang setelah meninggal dunia, yang kemudian menjadi hak para ahli waris. Istilah ini mencakup semua aset, baik properti, uang, maupun barang berharga lainnya yang menjadi bagian dari warisan. Boedel warisan meliputi:

1. Harta benda

Segala sesuatu yang dimiliki oleh pewaris seperti tanah, bangunan, kendaraan, perhiasan dan lain-lain.

2. Hak dan kewajiban

Termasuk hak atas kekayaan intelektual, piutang, dan juga kewajiban seperti utang yang harus dilunasi dari harta warisan.

3. Peralihan hak

Boedel warisan beralih kepada para ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum waris yang berlaku.

Penguasaan tanah boedel warisan yang dilakukan dengan melawan hukum, seperti menjual tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, dapat menimbulkan pertanggungjawaban perdata. Ahli waris yang dirugikan akibat perbuatan tersebut dapat menggugat pihak yang menguasai tanah secara melawan hukum untuk meminta ganti rugi dan pengembalian tanah.

Dalam konteks tanah warisan, menjual atau menguasai tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dianggap perbuatan melawan hukum. Pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, dalam hal ini penguasaan tanah warisan secara tidak sah, bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang dialami oleh ahli waris yang berhak. Ahli waris yang dirugikan dapat meminta ganti rugi atas kerugian yang mereka alami, baik materiil maupun immateriil akibat penguasaan tanah warisan tersebut.<sup>42</sup>

Selain ganti rugi, ahli waris juga dapat meminta pengembalian tanah warisan yang dikuasai secara melawan hukum kepada pihak yang berhak. Ahli waris yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk menuntut pertanggungjawaban pihak yang menguasai tanah secara melawan hukum.

#### **B. Faktor Penyebab Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Boedel Warisan**

Pada kehidupan berkeluarga, perkara terkait dengan warisan sering menimbulkan permasalahan. Dimana permasalahan tersebut sering menyebabkan perpecahan dan sengketa dalam keluarga, bahkan tidak jarang waris menjadi alasan orang untuk menghilangkan nyawa orang lain. Hal ini biasanya disebabkan karena persepsi bahwa waris sangat erat hubungannya dengan harta dan asumsi dari ahli warisnya dalam menerima harta dari pewaris seberapa jumlahnya, sehingga hal tersebut menjadi pemicu perpecahan dalam keluarga. Pewarisan dapat diartikan sebagai suatu proses

---

<sup>42</sup> Jamaluddin, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 11 Juli 2025 Jama 09.30 WIB

berpindahnya harta peninggalan dari seorang pewaris kepada ahli warisnya. Pewarisan hanya terjadi bilamana ada kematian, prinsip ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sengketa tentang kepemilikan tanah dapat timbul dari berbagai pihak baik antara perorangan, perorangan dengan badan hukum atau pun badan hukum/perorangan dengan badan hukum milik negara. Sengketa umumnya muncul disebabkan oleh anggapan dari masing-masing pihak yang merasa berhak atas tanah yang dinyatakan sebagai objek sengketa.

Pada sistem hukum waris menurut KUHPperdata, dikenal dua macam ahli waris, yaitu:<sup>43</sup>

- 1) Ahli waris karena kedudukannya sendiri (*uit hoofde*)
- 2) Ahli waris karena pergantian tempat (*bij plaatsvervulling*)

Faktor penyebab terjadinya perbuatan melawan hukum penguasaan tanah boedel warisan antara lain:

- 1) Kurangnya pemahaman hukum waris

Banyak kasus sengketa warisan terjadi karena ahli waris tidak memahami hak dan kewajibannya terkait pembagian harta warisan, termasuk hak atas tanah.

---

<sup>43</sup> Jamaluddin, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 11 Juli 2025 Jama 09.30 WIB

## 2) Konflik keluarga

Konflik antar ahli waris, baik yang sudah ada sebelumnya maupun yang muncul akibat pembagian warisan seringkali muncul pemicu perbuatan melawan hukum dalam penguasaan tanah.

## 3) Keserakahan

Adanya keinginan untuk menguasai harta warisan secara penuh, meskipun bukan haknya, dapat mendorong seseorang melakukan tindakan melawan hukum seperti memalsukan dokumen atau mengalihkan hak tanpa persetujuan ahli waris lain.

## 4) Ketidakjelasan pembagian warisan

Pembagian warisan tidak jelas atau tidak didokumentasikan dengan baik, hal ini dapat memicu sengketa dan penguasaan tanah secara sepihak.

## 5) Peralihan hak tanpa persetujuan

Mengalihkan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris yang berhak adalah perbuatan melawan hukum.

## 6) Keterlambatan pembagian warisan

Penundaan pembagian harta warisan, termasuk tanah dapat memperburuk konflik dan membuka peluang bagi tindakan melawan hukum.

## 7) Pluralisme sistem hukum

Adanya perbedaan aturan hukum waris juga dapat menjadi sumber masalah jika tidak dipahami dan diterapkan dengan baik.

8) Ketidakadilan dalam pembagian

Persepsi ketidakadilan dalam pembagian warisan, meskipun tidak selalu didasarkan pada fakta, dapat memicu konflik dan perbuatan melawan hukum.

9) Perbuatan melawan hukum dalam pengurusan sertifikat

Pemalsuan dokumen atau manipulasi data dalam pengurusan sertifikat tanah warisan juga merupakan bentuk perbuatan melawan hukum.

10) Kurangnya itikad baik

Sikap tidak jujur dan tidak mau bekerja sama dalam proses pembagian warisan dapat menyebabkan masalah hukum.

### **C. Penyelesaian Sengketa Tanah Boedel Warisan Dalam Keluarga**

Penyelesaian sengketa adalah suatu usaha untuk mengakhiri pertikaian dan mencapai jalan keluar yang adil dan dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat. Tujuan utama dari penyelesaian sengketa adalah mencegah eskalasi konflik dan menghindari kerugian lebih lanjut, serta menciptakan keadaan yang memungkinkan hubungan baik antara pihak-pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa warisan tanah dapat diselesaikan dengan 2 (dua) cara yaitu dengan cara penyelesaian secara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan sedangkan penyelesaian secara

litigasi adalah bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan di pengadilan dengan mengikuti tata cara persidangan menurut ketentuan hukum acara.<sup>44</sup>

#### 1. Penyelesaian Sengketa Non Litigasi

Penyelesaian sengketa non litigasi adalah cara penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui perdamaian. Landasan penyelesaian sengketa adalah hukum, namun konstruksi penyelesaiannya disesuaikan dengan kehendak para pihak dengan tujuan agar para pihak merasa puas dengan cara penyelesaian sengketa tersebut. Penyelesaian sengketa secara damai dilandasi adanya kesepakatan yang oleh para pihak dianggap paling baik. Dianggap baik artinya bahwa walaupun jalan kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa harus dilakukan dengan kesediaan untuk saling berkorban, maka pengorbanan ini dinilai paling wajar dengan biaya yang tidak mahal, jika dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

#### 2. Penyelesaian Sengketa Litigasi

Penyelesaian sengketa litigasi adalah proses penyelesaian perselisihan hukum antara dua pihak yang terjadi melalui jalur pengadilan atau lembaga peradilan. Pada umumnya, sengketa litigasi dilibatkan dalam kasus-kasus dimana kedua belah pihak tidak dapat mencapai kesepakatan damai secara langsung atau melalui mekanisme alternative penyelesaian

---

<sup>44</sup> Jamaluddin, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 11 Juli 2025 Jama 09.30 WIB

sengketa (*alternative dispute resolution/ADR*) seperti mediasi atau arbitrase.

Penyelesaian sengketa tanah boedel warisan dalam keluarga dapat dilakukan dengan beberapa cara baik secara kekeluargaan maupun jalur hukum, yaitu:<sup>45</sup>

1) Musyawarah keluarga

Penting untuk mencoba menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan melalui musyarah untuk mencapai kesepakatan bersama. Musyawarah dapat melibatkan seluruh ahli waris dan pihak terkait lainnya. Tujuan utama adalah mencari solusi yang adil dan dapat diterima oleh semua pihak.

2) Mediasi

Jika musyarah tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi. Mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral (mediator) untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan. Mediator akan membantu memfasilitasi diskusi dan mencari solusi yang dapat diterima.

3) Jalur hukum (pengadilan)

Jika mediasi gagal, sengketa dapat dibawa ke pengadilan. Ahli waris yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan pembagian warisan ke pengadilan. Pengadilan akan memeriksa bukti-bukti dan memutuskan sengketa tersebut.

---

<sup>45</sup> Jamaluddin, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara* Tanggal 11 Juli 2025 Jama 09.30 WIB

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pada uraian diatas, sebagai rangkaian akhir penutup dari skripsi ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum penguasaan tanah boedel warisan adalah dengan menggugat pihak yang menguasai tanah secara melawan hukum untuk meminta ganti rugi baik materiil maupun immateriil akibat penguasaan tanah warisan tersebut dan pengembalian tanah.
2. Faktor penyebab terjadinya perbuatan melawan hukum penguasaan tanah boedel warisan yaitu kurangnya pemahaman hukum waris, konflik keluarga, keserakahan, ketidakjelasan pembagian warisan, peralihan hak tanpa persetujuan, keterlambatan pembagian warisan, pluralisme sistem hukum, ketidakadilan dalam pembagian, perbuatan melawan hukum dalam pengurusan sertfikan dan kurangnya itikad baik.
3. Penyelesaian sengketa tanah boedel warisan dalam keluarga dengan cara musyawarah keluarga, mediasi, dan jalur hukum.

#### **B. Saran**

Mengacu pada kesimpulan yang telah diuraikan diatas, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada Tergugat yang bersalah untuk dapat mempertanggungjawabkan perbuatan melawan hukum yang timbul dengan mengganti kerugian pihak yang dirugikan.
2. Diharapkan kepada para Penggugat dan Tergugat untuk dapat memahami hukum waris agar faktor penyebab terjadinya penguasaan tanah boedel warisan tidak terjadi.
3. Disarankan kepada para Penggugat dan Tergugat sebelum melakukan penyelesaian sengketa di pengadilan untuk mencoba melakukan musyawarah agar penyelesaian sengketa dapat terselesaikan dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003
- Ali Achamad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2000
- AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1986
- , *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, CV. Mandar Maju, 1999
- Bambang Waluyo, *Penelian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Cahaya Wulandari, *Kebijakan Nonpenal dalam Penanggulangan Tindak Pidana Perbankan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Semarang, 2013
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta : Rajawali. 1986
- , *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005
- FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2010

- FX. Sumarja, Upik Hamidah, Ati Yuniati, *Pengantar Hukum Agraria*, Pustaka Media, Bandar Lampung, 2020
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Pres, Yogyakarta, 2017
- Herwandi, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Semarang : Universitas Diponegoro
- Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012
- H.F.A Volmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004
- I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Agraria*, Reka Cipta, Jawa Barat, 2021
- Muhammad Amin Suma, *Keadilan Hukum Waris Islam dalam Pendekatan Teks dan Konteks*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- , *Perbandingan Hukum Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- Otje Salman, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum waris*, PT Alumni, Bandung, 2007
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung: Mandar Maju, 1991
- Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003

- Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Sri Wardah dan Sutiyoso Bambang, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Yogyakarta : Gama Media, 2007
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Sakkirang Sriwaty, *Hukum Perdata*, Teras, Yogyakarta, 2011
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 2009
- , *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014
- Salaman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Jakarta: Press UIN, 2015
- Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution)*, Surabaya : Airlangga University Press, 2003
- Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang: Setara Press, 2013
- T.O. Ihromi, *Beberapa Catatan Mengenai Metode Kasus Sengketa Yang Digunakan dalam Antropologi Hukum*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 1993
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005
- , *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

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

### **C. Jurnal**

Asep Primadoni “*Sengketa berkepanjangan dalam pandangan antropologi hukum*” Jurnal hukum

Mudakir Iskandar Syah, *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara: Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Vol. 4, No. 2

Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, NOTARIUS, Vol. 13 No. 1

Sofia Rachman, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jakarta : Jurnal Cita Hukum, Vol.2 No.1

### **D. Website/Internet**

Maulidya, Anita (2018). "*Berpikir dan Problem Solving*". Ihya al-Arabiyah: Jurnal Pendidikan Bahasa dan Sastra Arab (dalam bahasa Inggris). Diakses pada tanggal 2 Juni 2024, Pada Pukul 19.30 WIB

## LAMPIRAN



Foto bersama Jamaluddin, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, *Wawancara*  
Tanggal 11 Juli 2025 Jama 09.30 WIB