

BAB I

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Indonesia merupakan Negara yang memiliki kekayaan sumber daya alam yang melimpah dan sangat luar biasa, baik sumber daya alam hayati, maupun sumber daya alam non hayati. Potensi kekayaan alamnya mulai dari kekayaan laut, darat, bumi dan kekayaan alam lainnya yang terkandung di dalam bumi Indonesia. Kekayaan sumber daya alam tersebut sebagian telah dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan bangsa Indonesia, salah satunya yaitu tanah yang begitu baik untuk ditempati dan dipergunakan oleh negara.¹ Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, seperti bercocok tanam atau tempat tinggal, mendirikan usaha yang dapat digunakan untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.²

Mengingat begitu pentingnya tanah yang dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi manusia dan makhluk hidup lainnya, maka pengelolaannya perlu diatur oleh pemerintah dalam suatu peraturan perundang-undangan.³ Ketentuan mengenai pertanahan, sebelumnya telah tersirat dalam

¹ Dikutip dari sumberbelajar.belajar.kemdikbud.go.id, luas wilayah Indonesia adalah 5.193.250 km².

Luas wilayah ini meliputi wilayah daratan ataupun lautan.

Luas daratan [Indonesia](#) adalah 1.919.440 km² terdiri dari 17.508 pulau.

Indonesia terbentang sepanjang 3.977 mil dengan luas lautan sekitar 3.273.810 km².

² Suradi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005, hal 1

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal 11

ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Ketentuan pasal ini menjelaskan bahwa tanah sebagai sumber daya alam yang ada di Indonesia dikuasai oleh negara dan dipergunakan atau dikelola oleh negara itu sendiri untuk keperluan dan kemakmuran rakyat.

Selanjutnya, ketentuan mengenai pertanahan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut dengan UUPA. Dengan demikian, kepemilikan terhadap tanah diwujudkan dengan hak-hak sebagai berikut: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-Hak Lain Yang Tidak Termasuk Dalam Hak-Hak Tersebut. Setiap masing-masing hak di atas, tentunya memiliki perbedaan, seperti:

1. Hak Milik

Mengenai hak milik dalam UUPA diatur di Pasal 20 sampai dengan pasal 27. Dijelaskan bahwa hak milik adalah turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yaitu mempunyai fungsi sosial.⁴

⁴ Menurut Prof. Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul Hukum Agraria Indonesia menjelaskan bahwa hak milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Bedanya dengan hak milik adalah Hak guna usaha ini terjadi karena adanya penetapan Pemerintah. Waktu yang diberikan hak guna usaha ini paling lama 25 tahun atau waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk kondisi tertentu perusahaan yang memerlukan waktu lama. Hak guna usaha dapat diberikan kepada WNI dan juga badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sama seperti halnya hak milik, HGU ini dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak guna usaha dapat hapus karena suatu keadaan yang telah diatur dalam UUPA.⁵

3. Hak guna bangunan (HGB)

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dalam kondisi tertentu. Sama seperti halnya HGU, HGB ini dapat dimiliki oleh WNI dan badan hukum yang berada di Indonesia dan didirikan berdasarkan ketentuan hukum Indonesia. HGB ini juga dapat hapus karena suatu keadaan yang telah diatur dalam UUPA.⁶

⁵ Mengenai hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 – 34 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Menurut ketentuan Pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

⁶ Menurut G. Kartasapoetra, hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain atas tanah yang di kuasai oleh negara, hak guna bangunan dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang (G. Kartasapoetra, 1992: 10).

4. Hak Pakai

Berdasarkan pasal 41 UUPA bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini. Berbeda dengan hak lainnya, hak pakai ini selain dapat dimiliki WNI dan juga badan hukum, dapat juga dapat dimiliki oleh WNA dan badan hukum asing yang memiliki kantor perwakilan di Indonesia. Hak pakai dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.⁷

5. Hak Sewa

Hak sewa dapat diartikan bahwa seseorang atau badan hukum dapat menggunakan hak milik tanah orang lain dengan perjanjian sewa, dan juga dengan membayarkan uang sewa sesuai dengan perjanjiannya kepada pemilik tanah.⁸

⁷ Hak pakai diatur dalam Pasal 41 – 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Hal-hal yang ditentukan di dalam UUPA tersebut kemudian dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996). Pasal 41 ayat (1) UUPA menentukan sebagai berikut:

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

⁸ Menurut Urip Santoso hak sewa untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan

6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Pasal 46 UUPA menjelaskan bahwa, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia yang telah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Akan tetapi dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah, tidak secara otomatis dengan sendirinya hak milik atas tanah tersebut diperoleh.⁹

Keberadaan undang-undang tersebut diharapkan dapat mengatur pengelolaan dan penggunaan atas tanah di Indonesia. Namun, sengketa atas tanah sampai saat ini masih banyak terjadi terkhususnya mengenai hak-hak yang melekat atas tanah tersebut.¹⁰

Berbagai ragam sengketa hak atas tanah, akan terus mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, baik yang menyangkut sengketa perebutan hak, sengketa status

membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

⁹ Berdasarkan PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA (PP) NOMOR 6 TAHUN 1999 (6/1999) TENTANG PENGUSAHAAN HUTAN DAN PEMUNGUTAN HASIL HUTAN PADA HUTAN PRODUKSI Hak Pemungutan Hasil Hutan adalah hak untuk memungut hasil hutan baik kayu maupun non kayu pada hutan produksi dalam jumlah dan jenis yang ditetapkan dalam surat ijin.

¹⁰ Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 maka muncul permasalahan-permasalahan mengenai status hukum tanah Grant Sultan yang telah dikuasai oleh penerima hibah tanah terutama dari kerabat kesultanan diluar garis keturunan, sehingga terdapat beberapa gugatan perdata mengenai tanah Grant Sultan dari Kesultanan Kutai Kartanegara Ing Martadipura di Pengadilan Negeri Tenggarong

Salah satunya contoh adalah perkara Nomor 09/Pdt.G/2016/PN.Tgr dengan penggugat bernama Kursani melawan Total E&P Indonesia sebagai Tergugat I dan Pertamina sebagai Tergugat II. Dimana dalam perkara tersebut penggugat mengaku sebagai ahli waris dari Andi Makulawu yang mendapat hibah tanah seluas kurang lebih 18.000 ha dari Sultan Kutai Kartanegara. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris atau yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Status hukum Tanah Grant Sultan Kutai Kartanegara Ing Martadipura dalam sistem hukum Indonesia adalah bahwa istilah Grant Sultan tidak dikenal dalam Hukum Tanah di Kerajaan Kutai Kartanegara Ing Martadipura, yang ada adalah Tanah Limpah Kemurahan yang diberikan oleh Sultan Kutai kepada suatu kaum segolongan suku bangsa yang telah berjasa kepada Kerajaan Kutai Kartanegara Ing Martadipura diberikan berdasarkan ketentuan adat disebut hak ulayat yang bersifat kolektif dan tidak dapat diperjual belikan. Tanah limpah kemurahan tersebut diberikan kepada seseorang atau sekelompok orang.

tanah maupun bentuk-bentuk sengketa lainnya. Sengketa tanah banyak terjadi di berbagai tempat diseluruh tempat hampir diseluruh Indonesia, baik dipelosok-pelosok desa maupun diperkotaan, sebab tanah tidak akan bertambah luasnya sementara jumlah komunitas manusia setiap waktu selalu bertambah. Dengan demikian persoalan sengketa tanah tidak akan berakhir, bahkan akan terus mengalami peningkatan seiring pertambahan jumlah manusia itu sendiri.

Adanya suatu perbuatan melawan hukum, disebabkan oleh kelalaian atau kurang hati-hatian. Dalam hal ini, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) menyebutkan tiap perbuatan melawan hukum, yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. Maka perbuatan tersebut dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, telah memenuhi unsur-unsurnya yaitu :

1. Perbuatan itu harus melawan hukum
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan, dan
4. Perbuatan itu harus ada hubungan dengan kausal (sebab-akibat).¹¹

Apabila salah satu dari unsur tersebut tidak dipenuhi, maka perbuatan itu tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum. Persengketaan mengenai tanah banyak terjadi di kalangan masyarakat dikarenakan setiap orang tidak menginginkan sesuatu yang dimilikinya jatuh ketangan orang lain, apalagi benda tersebut sudah berstatus hak milik. Oleh karena itu jika seseorang ingin mempertahankan harta terutama hak milik atas tanah maka harus didaftarkan, karena pendaftaran hak milik atas tanah

¹¹,Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

merupakan suatu hal yang wajib dilakukan. Bagi orang yang merasa hak perdatanya dilanggar, dapat diselesaikan secara musyawarah kedua belah pihak dan apabila dengan cara tersebut tidak bisa menyelesaikan perkaranya, maka selanjutnya dapat mengajukan tuntutan hak terhadap pihak yang dianggap merugikan.

Masalah pertanahan pada umumnya adalah mengenai sengketa hak atas tanah. Sengketa hak atas tanah sekarang ini semakin berkembang seiring munculnya permasalahan-permasalahan di masyarakat terutama bagi para pencari keadilan terkait putusan tentang pertanahan. Faktor utama terjadinya konflik atas tanah adalah luasnya tanah yang tetap, tetapi penduduknya semakin bertambah dan tiap penduduk memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya. Pembuktian sengketa hak atas tanah tersebut tidak semata-mata hanya menyangkut soal atas hak dan status hak, akan tetapi juga terkait dengan pembuktian mengenai tanda bukti hak.¹²

Sengketa atas tanah tersebut termasuk kedalam suatu perbuatan yang melawan hukum sebagaimana yang ditentukan.

¹² Urip Santoso menyatakan bahwa : Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan

Status tanah merupakan kedudukan tanah berdasarkan hukum yang berlaku. Status tanah penting untuk mengetahui apakah ada hubungan hukum di antara subjek hak dengan objek hak dan bilamana ada, sejauhmana hubungan hukum yang terdapat di antara subjek hak dengan objek hak. Ada tidaknya hubungan hukum ini penting diketahui untuk menentukan sejauhmana kedalaman Hak Menguasai dari Negara (HMN) atas tanah berlaku terhadap bidang tanah atau bentang lahan atau kawasan tertentu.

Sifat pembuktian tanah sertifikat sebagai tanda bukti hak, dapat kita lihat pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah .

Pasal 32 :Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Salah satu contoh Kasus Perbuatan Melawan Hukum terjadi pada Sengketa Tanahdi Putusan Nomor 407/Pdt.G/2019/PN. Mdn. Pada kasus ini, terjadinya sengketa kepemilikan atas tanah yaitu Para Tergugat I sampai Tergugat VIII mendirikan suatu bangunan dan menduduki tanah milik Penggugat sehingga menyebabkan kerugian baik secara materil maupun immaterial bagi Penggugat. Kepemilikan tanah dan/atau bangunan atas tanah tersebut dibuktikan dengan adanya surat Akta Jual Beli Nomor 53/2013 dengan objek jual beli yaitu Hak Milik Nomor 1989/Sekip atas sebidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat sehingga Para Tergugat tidak mempunyai hak untuk mendirikan bangunan dan menduduki tanah si Penggugat.

Atas perbuatan tersebut, Penggugat telah memberikan *somasi* terlebih dahulu kepada Para Tergugat, namun tidak diindahkan sehingga Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat ke Pengadilan Negeri Medan. Berdasarkan gugatan Penggugat yang dibuktikan oleh Majelis Hakim bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah tersebut dan menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum sehingga menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan tanah milik penggugat dan membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa tanah akibat perbuatan melawan hukum dan pengaruh apa yang ditimbulkan oleh para pihak yang bersengketa, maka penulis ingin membahas lebih mendalam lagi tentang **“ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT ATAS PEMBANGUNAN BANGUNAN DI**

ATAS TANAH YANG BUKAN MILIKNYA SENDIRI TANPA IZIN DARI PEMILIK SEBENARNYA (Studi Putusan No.407/Pdt.G/2019/Pn.Mdn)”

Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana cara penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat atas pembangunan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri tanpa izin dari pemilik sebenarnya (Studi Putusan No.407/Pdt.G/2019/Pn.Mdn)?
2. Upaya hukum apakah yang dapat diajukan oleh pihak yang mengalami kerugian atau pemilik tanah bila tergugat tidak membayar ganti rugi ?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat atas pembangunan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri tanpa izin dari pemilik sebenarnya (Studi Putusan No.407/Pdt.G/2019/Pn.Mdn)
2. Untuk mengetahui Upaya hukum apakah yang dapat diajukan oleh pihak yang mengalami kerugian atau pemilik tanah bila tergugat tidak membayar ganti rugi

Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis, manfaat praktis maupun manfaat bagi penulis sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran secara umum tentang perbuatan melawan hukum.

2. Manfaat Praktis

Dapat memberikan masukan-masukan kepada Pengadilan agar dapat menyelesaikan sengketa mereka dengan seadil-adilnya. Sesuai dengan tugas hakim yaitu memeriksa, mengadili dan memutuskan, hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan agar mengasilkan putusan yang adil dan objektif.

3. Manfaat Bagi Peneliti

Adapun manfaat penulisan skripsi ini bagi peneliti adalah :

- a. Bahwa penelitian ini dapat memberikan manfaat dalam mengembangkan wawasan penulis khususnya berkaitan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat atas pembangunan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri tanpa izin dari pemilik sebenarnya
- b. Sebagai satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum (S-1) di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

BAB II

TINJUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah “*onrechtenmatige daad*” atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”, yang dalam Indonesia diatur dalam KUH Perdata. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah” (*wrong*). Akan tetapi, khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga rupa sehingga berarti kesalahan perdatayang bukan berasal dari wanprestasi kontrak. Jadi serupa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata “*tort*” berasal dari kata latin “*torquere*” atau “*tortus*” dalam bahasa Prancis, seperti kata “*wrong*” berasal dari kata Prancis “*wrung*”, yang berarti kesalahan atau (*injury*).¹³

Yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.

Dalam ilmu hukum dikenal tiga kategoridari perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut :

¹³ Mudir Faudy, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016 Hal 248

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

Dalam Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Menurut Mariam Daruz Badruzaman, menggunakan teminologi “Perbuatan Melawan Hukum” dengan mengatakan bahwa pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut, selain itu pasal 1365 KUH Perdata ini sangat penting artinya karena melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan Undang-Undang.¹⁴

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan suatu kaidah yang diatur dalam bidang hukum perdata. Istilah *onrechtmatige daad* dalam bahasa Belanda mempunyai suatu arti yang digunakan dalam Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek (BW).

Pasal 1365 KUH Perdata memuat ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum, yaitu : “ tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya

¹⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Temporer*, Pt.Citra Adtya Bakti,2005, Hal. 6

untuk mengganti kerugian tersebut. “

Dalam Pasal 1365 KUH Perdata telah disebutkan “melawan hukum”, dalam menafsirkannya perlulah berkaca kepada sejarah dan perkembangannya, yaitu pada masa sebelum dan sesudah Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919. Sebelum tanggal 31 Januari 1919, di bawah pengaruh ajaran legisme, “*onrechtmatige daad*” (perbuatan melawan hukum) ditafsirkan dalam arti sempit, yaitu: perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar undang-undang. Melawan hukum adalah suatu perbuatan melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.¹⁵

Menurut Arrest 1919 mengenai berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, jika:

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu-lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.¹⁶

Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perdata.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan gugatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

¹⁵ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W.*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, Hal. 189

¹⁶ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke-6, Putra A Bardin, Bandung, 1999, Hal. 62

1. Adanya perbuatan yang melawan hukum

Perbuatan melawan hukum dalam hal ini ialah ketika adanya tindakan dari seseorang yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelaku. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Oleh karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan juga tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.¹⁷

2. 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 dasar sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undangundang yang berlaku.
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,¹⁸ atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau

¹⁸ Munir Faudy, *Konsep Hukum Perdata*, Op. Cit.,254

- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheind, welke in het maatschappelijik verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

3. 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 (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict-liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict-liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain. Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.¹⁹

¹⁹ *Ibid.*

Timbul pertanyaan dalam hal ini, yakni apakah perlu dipersyaratkan unsur “kesalahan” di samping unsur “melawan hukum” dalam suatu perbuatan melawan hukum, apakah tidak cukup dengan unsur “melawan hukum” saja. Untuk menjawab pertanyaan ini, berkembang 3 (tiga) aliran sebagai berikut:

- a. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja
 Aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur melawan hukum terutama dalam artinya yang luas, sudah inklusif unsur kesalahan di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsure kesalahan terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Van Oven.
- b. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja Sebaliknya, aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur kesalahan, sudah mencakup juga unsur perbuatan melawan hukum di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsur “melawan hukum” terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Van Goudever.
- c. Aliran yang menyatakan diperlukan, baik unsur melawan hukum maupun unsur kesalahan.
 Aliran ketiga ini mengajarkan bahwa suatu perbuatan melawan hukum mesti mensyaratkan unsur melawan hukum dan unsur kesalahan sekaligus, karena dalam unsur melawan hukum saja belum tentu mencakup unsur kesalahan. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Meyers.²⁰

Kesalahan yang disyaratkan oleh hukum dalam perbuatan melawan hukum, baik kesalahan dalam arti “kesalahan hukum” maupun “kesalahan sosial”. Dalam hal ini

²⁰ *Ibid*,255-256

hukum menafsirkan kesalahan sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yakni sikap yang biasa dan normal dalam suatu pergaulan masyarakat. Sikap yang demikian kemudian mengkristal dalam istilah hukum yang disebut dengan standar “manusia yang normal dan wajar” (reasonable man).

4. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurispruensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.²¹

Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa:

- 1) kerugian materil, dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Hoge Raad berulang-ulang telah memutuskan, bahwa Pasal 1246-1248 KUHPerdata tidak langsung dapat diterapkan untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum, akan tetapi penerapan secara analogis diperkenankan. Pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh;²²
- 2) Kerugian immaterial adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan

²¹ *Ibid*,256

²² <http://eprints.umm.ac.id/51888/3/Bab%20II.pdf>

kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus.²³

5. 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. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”. Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira” (*proximate cause*). *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum.

²³ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14384/Tinjauan-terhadap-Gugatan-Perbuatan-Melawan-Hukum.html>

Kadang-kadang, untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah *legal cause* atau dengan berbagai penyebutan lainnya.²⁴

B. Tinjauan Umum Tentang Tergugat

Dalam perkara perdata setidaknya ada 2 (dua) pihak, yakni pihak Penggugat dan pihak Tergugat. Penggugat adalah orang atau pihak yang merasa dirugikan haknya oleh orang atau pihak lain (Tergugat). Tergugat adalah orang yang ditarik ke muka Pengadilan karena dirasa telah melanggar hak Penggugat. Jika dalam suatu Gugatan terdapat banyak pihak yang digugat, maka pihak-pihak tersebut disebut; Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan seterusnya.

Sebelum gugatan diajukan ke pengadilan, calon penggugat menyampaikan peringatan (*sommatie*) kepada calon tergugat untuk dapat menyatakan calon tergugat telah lalai (*ingebrekestelling*) untuk memenuhi kewajibannya dalam sebuah surat sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1238 KUH Perdata karena tindakan tersebut berkaitan dengan perjanjian. Peringatan atau somasi dapat juga disampaikan calon penggugat kepada calon tergugat yang karena tindakannya diduga menimbulkan kerugian kepada calon penggugat, karena itu dapat dikatakan tindakan tersebut karena perbuatan melawan hukum.²⁵ Tindakan tersebut disarankan dilakukan calon penggugat untuk menghindari eksepsi bahwa gugatan tidak diterima.

Dalam membuat gugatan harus dipahami mengenai para pihak yang digugat, dan kualitas perbuatan yang dibuat para pihak, karena itu pihak yang ditarik dalam

²⁴ Munir Faudy, *Konsep Hukum Perdata*, Op. Cit., 257

²⁵ Harlen Sinaga, *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiel*, Erlangga, Jakarta, 2015, Hal. 73

gugatan dapat tergugat I, tergugat II dan seterusnya dan bahkan turut tergugat. Dalam menentukan pihak tergugat, perlu diketahui dan dipahami norma dalam Pasal 1366 dan 1367 KUH Perdata. Ketentuan pasal tersebut menjelaskan tentang pertanggungjawaban seseorang, yang tidak hanya dipertanggungjawabkan karena perbuatan sendiri, tetapi perbuatan dari orang yang menjadi tanggungjawabnya.

Pihak yang diduga melakukan pelanggaran terhadap perjanjian atau melakukan perbuatan melawan hukum di luar perjanjian disebut tergugat (*defendant*). Selain itu, masih ada pihak yang ditarik oleh penggugat yang dimaksudkan untuk memberikan keterangan atau pernyataan yang mendukung penggugat yang disebut sebagai turut tergugat. Penamaan turut tergugat, tidak dikenal dalam hukum acara perdata, yang jarang ditemukan penjelasannya dalam kepustakaan. Namun, bila melihat praktik peradilan, turut tergugat itu dimaksudkan untuk melengkapi pihak dalam gugatan.

Dalam mengajukan gugatan perdata, maka identitas tergugat harus jelas dicantumkan karena identitas tergugat sangat penting yang menyangkut alamatnya dan kedudukannya, apakah sebagai tergugat I dan tergugat II atukah turut tergugat.²⁶ Penamaan tergugat I, tergugat II, dan selanjutnya untuk mempermudah penjabaran perbuatan yang dilakukan dari setiap tergugat, sehingga menjadi jelas dan terperinci perbuatan yang dilakukan. Penamaan tergugat I dan tergugat II, dan seterusnya dibuat berdasarkan bobot kesalahan yang diperbuat atau bebannya dalam gugatannya atau diurut dari waktu kejadian atau perbuatan yang dilakukan. Sedangkan, pihak yang ditarik untuk melengkapi pihak-pihak dalam gugatan dan atau memberikan keterangan yang mendukung penggugat, ditarik sebagai pihak yang bukan untuk

²⁶ *Ibid*, Hal.79.

diminta pertanggungjawaban, tetapi karena keterkaitan dengan masalah yang akan digugat.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Dalam berbagai literatur di definisikan berbagai bentuk dan sudut pandang mengenai hak milik atas tanah. Hak milik sebagai salah satu hak yang melekat dalam benda menjadikannya selalu jadi kajian yang serius dalam penentuan dan pembentukan pokok-pokok hak suatu benda. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial pasal 20 UUPA. Sifat kuat dan terpenuhi berarti yang paling kuat dan paling penuh, berarti pula bahwa pemegang hak milik atau pemilik tanah itu mempunyai hak untuk berbuat bebas, artinya boleh mengasingkan tanah miliknya kepada pihak lain dengan jalan menjualnya, menghibahkan, menukarkan dan mewariskannya.

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

yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.²⁷

Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seseorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk meguasainya secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut.

Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan diluar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963. Ini berarti selain warga Negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Terdiri Dari:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Negara Bank);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139)

²⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Hal.1

- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria Setelah Mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.²⁸

Menurut ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi” (1) hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidangtanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai pengusaha) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip, dengan eigendom atas tanah menurut KUHPerdara, yang memberikan kewenangan yang luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan pasal 6 UUPA yang menyatakan : ” semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”²⁹

Hak Milik atas tanah berdasarkan UUPA tidak sama dengan hak eigendom BW atau sekalipun hampir sama tidak persis dengan hak milik menurut Hukum Adat.

Hak Milik berdasarkan UUPA tidak diperkenlakan sebagai hak kebendaan dimana pemegang haknya diberi keleluasan mengambil nikmat dengan lebih

²⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. “*Hak-hak Atas Tanah*”. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2008. Hal 45

²⁹ Kartini Muljadi, *Hak-Hak Tanah*, Cetakan-5, Kencana, Jakarta, 2008, Hal 30.

mengutamakan kepentingan individu pemiliknya dari kepentingan sosial. Demikian pula hak milik berdasarkan UUPA itu tidak melekat atasnya hak ulayat sebagaimana dalam hak milik menurut Hukum Adat tetapi tidak pernah keluar dari cakupan hak menguasai dari negara.³⁰

2. Subyek Hak Milik

Berdasarkan Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik adalah sebagai berikut:

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.
 - b. Ketentuan undang-undang.

3. Terjadinya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- 1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.
- 4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

³⁰ Tanpil Anshari, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Multi Grafik Medan, 2005, Hal 27

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal.

Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu sebagai berikut :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139).
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang terkait.

D. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah sebagai suatu benda yang dapat memenuhi kebutuhan manusia sudah lama dirasakan orang. Dalam berbagai aspek kehidupan orang membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia dapat kita lihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan diatas tanah.

Tanah merupakan sumber daya alam yang bisa mempunyai berbagai bentuk dan ukuran, bisa dilihat sebagai benda merupakan tempat tumbuh bagi tanaman dimana ukurannya adalah subur dan gersang, bisa juga sebagai benda diukur dengan ukuran besar atau isi (volume) misalnya satu ton tanah atau satu meter kubik tanah, dan

akhirnya tanah bisa dipandang sebagai ruang muka bumi sesuai Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Pengertian tanah dalam pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum³¹

Menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah³²

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan

³¹ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 3.

³² Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta. Hal.18

mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.³³

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut: “atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macammacam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya.”

Dan diperjelas dengan penjelasan umum II ayat (1) UUPA yaitu: “ ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagiandari bumi Indonesia. Dalam pada itu hanya permukaan bumi sajalah yang disebut sebagai tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang”.

Jadi siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itupun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan kepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tersendiri. Jikapun seseorang memiliki hak atas tanah yang merupakan hak milik, hak atas tanah tersebut merupakan hak yang paling sempurna dan terpenuh sifat dan kewenangannya di banding dengan hak-hak lain yang ada dan berlaku sesuai dengan ketentuan Perundangan Agraria di Indonesia,

³³John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.23

tetap saja apabila ditemukan benda peninggalan bersejarah ataupun barang-barang tambah, dan benda-benda berharga lainnya walaupun itu di dalam tubuh bumi berada tepat di bawah hak. Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).³⁴

2. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah

Penguasaan tanah secara yuridis berarti ada hak dalam penguasaan itu yang diatur oleh hukum ada kewenangan menguasai secara fisik, misalnya dalam hak sewa menyewa tanah secara yuridis tanah adalah hak pemilik tanah tetapi secara fisik tanah itu digarap atau digunakan oleh penyewa tanah tersebut dalam jangka waktu yang sudah disepakati, juga dalam hal menjamin tanah pada Bank maka Bank sebagai kreditur adalah pemegang hak jaminan atas tanah yang dijadikan jaminan tetapi fisik penguasaannya atau penggunaannya tetap ada pada pemilik hak atas tanah. Penguasaan ini ada dalam aspek privat sedangkan aspek publiknya diatur dalam pasal 33 ayat 3 UUD Thn 1945 dan pasal 2 UUPA bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam

³⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, Legality Yogyakarta

yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.³⁵

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan juga sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Akan tetapi hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum yang konkret (subjektif *recht*) jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak.

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, sementara itu, dalam bahasa Jermannya, yaitu *landrechte*. Ada dua suku kata yang terkandung pada istilah hak atas tanah, yaitu hak dan tanah. Hak disebut juga *right* (bahasa Inggris), *recht* (Belanda), atau *rechts* (Jerman). Secara terminologis, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Algra mengartikan hak atau *recht* sebagai: “Wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu“.

Konsep hak dalam kedua terminologi itu difokuskan kepada kekuasaan atau kewenangan. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan, sedangkan kewenangan diartikan sebagai hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Penguasaan tanah oleh negara dimaknakan sebagai kewenangan negara untuk

³⁵ <https://fh.unpatti.ac.id/hak-penguasaan-atas-tanah/>

mengatur peruntukkan dan penggunaan dari tanah tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat banyak. Penguasaan tanah oleh masyarakat hukum adat dimaknakan sebagai kekuasaan atau kewenangan untuk menempati dan menggunakan tanah yang berasal dari hak-hak adat. Sementara itu, penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum adalah erat kaitannya dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya. Tanah itu dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan, pertanian dan peternakan, dan usaha-usaha produktif lainnya.

Istilah hak atas tanah yang telah dirumuskan dalam Pasal 4 UUPA, sebagai berikut:

- a. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

- c. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pengertian hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA di atas adalah: “Hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Pengertian hak atas tanah menurut Maria S.W. Sumardjono didasari dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 4 UUPA, dengan unsur-unsur hak atas tanah yang meliputi:

- a. Adanya subjek hukum;
- b. Adanya kewenangan;
- c. Adanya objek; dan
- d. Harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang ber-laku. Subjek hukum hak atas tanah, yaitu orang-orang dan badan hukum.

Subjek hukum itu diberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Sedangkan yang menjadi objek hak atas tanah, meliputi:

- a. Permukaan dan tubuh bumi;
- b. Air; dalam hal ini air laut, air sungai, maupun air danau; dan
- c. Ruang yang ada di atasnya dalam batas-batas tertentu.

Walaupun pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanah, namun pemegang hak juga dibatasi haknya oleh undang-undang. Pembatasan itu, meliputi:

- a. Harus memperhatikan fungsi sosial;
- b. Kepemilikan hak atas tanah tidak boleh melebihi maksimum dan minimum;
- c. Yang dapat mempunyai hak milik hanya WNI dan badan hukum Indonesia berdasarkan peraturan pemerintah.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, yakni hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, maka pembahasan hukum pengaturan hak-hak atas tanah dapat dilakukan secara sistematik.³⁶

3. Macam-macam Hak atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:³⁷

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Contoh: HM, HGU, HGB, HP, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.

³⁶ <https://bantuanhukum-sbm.com/artikel-pengertian-hak-penguasaan-atas-tanah#:~:text=Hak%20penguasaan%20atas%20tanah%20berisikan,subjek%20tertentu%20sebagai%20pemegang%20haknya.>

³⁷ Lihat lebih jelas Pasal 16 Ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Contoh: Hak Gadai,, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer Yaitu hak atas tanah yang bersala dari tanah negara.

Contoh: HM, HGU, HGB Atas Tanah Negara, HP Atas Tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Contoh: HGB Atas Tanah Hak Pengelolaan, HGB Atas Tanah Hak Milik, HP Atas Tanah Hak Pengelolaan, HP Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian dapat diartikan sebagai suatu upaya pencarian dan bukan hanya sekedar mengamati dengan teliti terhadap hal-hal atau suatu objek yang mudah dipegang tangan. Penelitian dapat dilakukan terhadap berbagai ilmu pengetahuan sesuai dengan tipologi penelitian masing-masing ilmu, salah satunya yaitu dibidang ilmu hukum. Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul.³⁸

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya dan dapat diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum tersebut yang kemudian mengusakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.

Ruang lingkup penelitian ini bertujuan untuk membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam tugas penelitian ini. Dimana yang menjadi ruang lingkup penelitian ini adalah Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat atas pembangunan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri tanpa izin dari pemilik sebenarnya (Studi Putusan No.407/Pdt.G/2019/Pn.Mdn) dan untuk mengetahui Upaya hukum apakah yang dapat diajukan oleh pihak yang mengalami kerugian atau pemilik tanah bila tergugat tidak membayar ganti rugi.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam tugas penelitian ini adalah jenis penelitian hukum secara normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu bentuk penelitian yang dilakukan

³⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, Hal. 41.

dengan cara menelusuri atau menelaah dan menganalisis terhadap permasalahan atau perkara melalui pendekatan terhadap prinsip-prinsip hukum yang menitikberatkan pada aturan hukum yang berlaku sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka sebagai kajian utamanya.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum secara normatif terdiri atas penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum, dan penelitian *perbandingan* hukum.³⁹

C. Metode Pendekatan Masalah

Di dalam penelitian hukum, terdapat beberapa metode pendekatan yang dapat dilakukan seperti pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Adapun dalam penulisan tugas penelitian ini penulis hanya menggunakan dua metode pendekatan masalah yaitu sebagai berikut :

a. Metode pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menganalisis terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap. Kajian pokok di dalam metode pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Secara praktis ataupun akademis, pendekatan kasus mempunyai kegunaan dalam mengkaji *ratio decidendi* atau *reasoning* tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum.⁴⁰ Pendekatan kasus dalam penelitian ini dilakukan

³⁹ Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, Hal. 43.

⁴⁰ Op.cit, Peter Mahmud Marzuki, Hal. 94.

pada kasus yakni putusan Pengadilan Negeri (Studi Putusan No.407/Pdt.G/2019/Pn.Mdn) yaitu bagaimana cara penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat atas pembangunan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri tanpa izin dari pemilik sebenarnya

b. Metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang di tangani. Adapun metode pendekatan perundang-undangan yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang 51 tahun 2009.

D. Sumber Bahan Hukum

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Dalam tugas penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sebagai sumber bahan hukum utama dalam memperoleh data atau dokumen penulisan tugas penelitian ini. Sumber bahan hukum tersebut dapat dilihat sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan

hakim. Peraturan perundang-undangan yang penulis gunakan sebagai sumber bahan hukum baik dalam hukum pidana maupun hukum acara pidana yaitu sebagai berikut:

- Putusan Nomor 407/Pdt.G/2019/Pn.Mdn
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)
- Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt),
- Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang 51 tahun 2009

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, pendapat para ahli, jurnal-jurnal hukum, tulisan-tulisan hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan yang berkaitan dengan materi yang penulis bahas tersebut.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat menunjang keterangan dari bahan hukum primer dan hukum sekunder seperti kamus Hukum dan Ensiklopedi.

E. Metode Penelitian

Adapun metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum secara normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu bentuk penelitian yang dilakukan dengan cara menelusuri atau menelaah dan menganalisis terhadap permasalahan atau perkara melalui pendekatan terhadap prinsip-prinsip hukum yang menitikberatkan pada aturan hukum yang berlaku sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka sebagai kajian utamanya.

Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang penulis gunakan melalui peraturan perundang-undangan yaitu Putusan Nomor 407/Pdt.G/2019/Pn.Mdn, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), . Sedangkan bahan hukum sekunder yang penulis gunakan yaitu meliputi buku-buku teks, pendapat para ahli, jurnal-jurnal hukum, tulisan-tulisan hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan yang berkaitan dengan materi yang penulis bahas pada Putusan Nomor 407/Pdt.G/2019/Pn.Mdn tersebut.

F. Analisis

Analisis bahan hukum yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu pengumpulan data-datanya dilakukan secara kualitatif. Penelitian secara kualitatif artinya penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pemahaman mendalam, mengembangkan teori, mendeskripsikan realitas dan kompleksitas sosial. Penelitian secara kualitatif pada penelitian ini yaitu penulis melakukan analisis hukum terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat atas pembangunan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri tanpa izin dari pemilik sebenarnya (Studi Putusan No.407/Pdt.G/2019/Pn.Mdn)

Pada analisis data, penulis menitikberatkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pedoman pembahasan masalah, juga di kaitkan dengan kenyataan yang ada dalam praktek dan aspek-aspek sosial yang berpengaruh dan merupakan pendekatan dengan berdasarkan norma-norma yang atau peraturan perundang-undangan yang mengikat serta mempunyai konsekuensi hukum yang jelas. Selanjutnya diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat yang tersusun secara sistematis dan dilakukan penafsiran serta pembahasan yang pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan terkait rumusan masalah yang diteliti.

