

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM  
SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH  
(Putusan Nomor : 467/Pdt.G/2010/PN-Mdn )**

**SKRIPSI**



**OLEH :  
BILLY AURO RAMA  
10.840.0108**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2015**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)16/8/24

## HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : **Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Hak Milik Atas Tanah Studi Kasus Putusan No. 467/Pdt.G/2010/PN-Mdn**

Nama : Billy Auro Rama

NPM : 10.840.0108

Fakultas : Hukum

Bidang Studi : Keperdataan

Disetujui Oleh :

Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

(Taufik Siregar, SH. M.Hum)

(Abi Jumroh Hrp., SH. M.kn)

Dekan

(Prof. H. Syamsul Arifin, SH, MH)

**Tanggal Lulus : 26 Mei 2015**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

## ABSTRAK

# TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH

STUDI KASUS PUTUSAN NO. 467/Pdt.G/2010/PN-Mdn

OLEH

BILLY AURO RAMA

NPM : 10.840.0108

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata. Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang, yang karena kesalahannya itu telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) 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.

Dalam penelitian ini permasalahan yang akan dibahas adalah faktor – faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya perbuatan melawan hukum dalam sengketa hak milik atas tanah dalam studi kasus putusan no. 467/Pdt.G/2010/PN-Mdn, bagaimana cara penyelesaian sengketa hak milik atas tanah dalam studi kasus tersebut, serta kendala – kendala dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah. Tujuan penelitian ini yaitu sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar sarjana hukum di fakultas hukum Universitas Medan Area, menyumbangkan pemikiran dan pengetahuan kepada para almamater Universitas Medan Area, dan juga menyumbangkan pemikiran dan pengetahuan kepada masyarakat luas melalui penelitian yang dilakukan.

Metode penelitian dilakukan penulis dengan 2 cara yaitu : penelitian kepustakaan (*Library Research*) dan penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian kepustakaan (*Library Research*) dengan mencari data seperti di buku – buku, kamus bahasa Indonesia, internet, serta mempelajari sumber – sumber yang berhubungan dengan materi skripsi ini. Sedangkan penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu penelitian yang berusaha mencari data – data yang akurat kepada pihak Pengadilan Negeri Medan berdasarkan putusan yang sudah diambil sebagai pedoman.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa Penggugat I s/d Penggugat V adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 2.258 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan STM, Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan tidak menyerahkan sertifikat asli dan mengalihkan surat tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat I s/d Penggugat V kepada Tergugat II. Kesimpulan dari kasus ini adalah Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan hukum dan mengalihkan surat tersebut kepada Tergugat II . Konsekuensi yang harus dilaksanakan dan diterima Tergugat I dan Tergugat II adalah harus menerima sanksi atas apa yang telah diperbuat dan sebaiknya pihak Notaris lebih teliti dan mengetahui latar belakang dalam setiap mengeluarkan akta pernyataan maupun surat kuasa agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berfikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

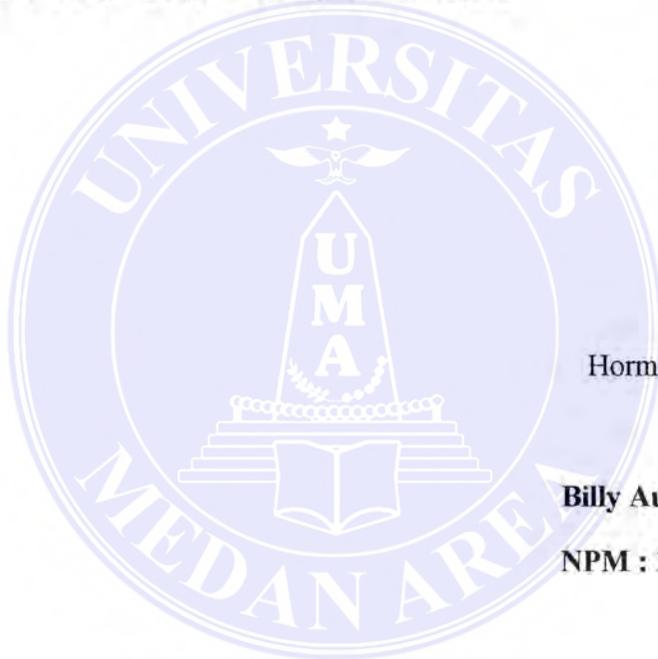
Skripsi penulis ini berjudul **“Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No. 467/Pdt.G/2010/PN-Mdn)”**. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area jurusan Hukum Keperdataan.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Syamsul Arifin, SH. M.Hum, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
2. Bapak Zaini Munawir, SH. M.Hum, selaku Ketua Jurusan Program Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
3. Bapak Taufik Siregar, SH. M.hum, selaku Dosen Pembimbing I penulis,
4. Bapak Abi Jumroh Hrp., SH. M.kn, selaku Dosen Pembimbing II penulis,
5. Bapak Ridho Mubaraq, SH, M.hum, selaku Sekretaris penulis,
6. Bapak, Ibu Dosen dan sekaligus staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
7. Rasa sayang dan terima kasih yang tulus ikhlas kepada kedua orang tua penulis, sang pelatih dalam hidup, ayah H.Nobon Kayamuddin, malaikat di dunia, ibu Hj.Lasmi Julia Rambe, yang tidak henti-hentinya memberikan arahan dan dukungan untuk menyelesaikan program S-1 dan saudara perempuan penulis, Yundini Atmira yang sudah mendukung penuh dalam menyelesaikan program S-1, Femi Seladini yang sudah membantu dan memberikan dukungan, Andini Muharrani yang sudah membantu dengan doa, dan Noya Feiruzian yang sudah sangat banyak membantu dalam segala hal dan memberikan dorongan penuh kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, serta keluarga besar yang sudah mendukung penulis agar cepat menyelesaikan program S-1,

8. Rasa terima kasih banyak kepada rekan se-almamater khususnya stambuk 2010 dan juga para senior terutama Tim Wara-Wiri, Begadang Holic, dan alumni Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang sudah memberi bantuan selama masa perkuliahan,
9. Terima kasih kepada A2BK yang sudah membantu dalam segala hal, [TKCI] Medan, Usnekar, Jogal Melayu, Vespuccino, Vespark, STT, Andita Anastasia Saputri yang juga sangat banyak membantu, dan semua sahabat serta rekan-rekan saya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat ridho Allah SWT dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa, dan Negara.



Hormat Saya

**Billy Auro Rama**

**NPM : 10.840.010**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK</b>	
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iii</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Pengertian dan Penegasan Judul.....	9
B. Alasan Pemilihan Judul.....	10
C. Permasalahan.....	10
D. Hipotesa.....	11
E. Tujuan Penelitian.....	12
F. Metode Pengumpulan Data.....	12
G. Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB II. TINJAUAN UMUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM .....</b>	<b>16</b>
A. Pengertian perbuatan melawan hukum.....	16
B. Unsur - Unsur Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum.....	21
C. Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum.....	31
D. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah.....	35
<b>BAB III. TINJAUAN UMUM DALAM SENGEKETA HAK MILIK ATAS TANAH.....</b>	<b>39</b>
A. Pengertian dan Penyebab Terjadinya Sengketa.....	39
B. Macam – Macam Penyelesaian Sengketa.....	44

C. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	48
D. Syarat – Syarat Kepemilikan dan Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	58

**BAB IV. TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

**DALAM SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH.....70**

A. Faktor – Faktor Yang Mendasari Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Hak Milik Atas Tanah.....	70
B. Cara Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah.....	76
C. Kendala Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah.....	79

**BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....82**

A. Kesimpulan.....	82
B. Saran.....	83

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## BAB I

### PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk sosial dalam melakukan interaksi baik antara sesamanya maupun dengan makhluk lainnya terkait oleh hukum yang mengatur apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan. Sebagaimana definisi hukum yang dikemukakan oleh Achmad Ali bahwa “Hukum adalah seperangkat kaidah atau ukuran yang tersusun dalam suatu sistem yang menentukan apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan oleh manusia sebagai warga masyarakat dalam kehidupan bermasyarakatnya”<sup>1</sup>.

Setiap manusia pasti pernah melakukan kesalahan, baik itu secara sengaja ataupun tidak di sengaja. Manusia yang terlahir ke dunia khususnya di negara Indonesia haruslah mematuhi semua peraturan yang berlaku. Tetapi dewasa ini, semakin banyak manusia yang melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja tetapi juga jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis.

Ketentuan perundang - undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Menurut Rachmat Setiawan, “Setiap perbuatan pidana selalu dirumuskan secara seksama dalam undang – undang, sehingga sifatnya terbatas. Sebaliknya pada perbuatan

---

<sup>1</sup> Achmad Ali, 2002, *Mengungkap Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*. PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta. Hlm. 35

melawan hukum tidak seperti demikian. Undang - undang hanya menentukan satu pasal umum, yang memberikan akibat - akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum.”<sup>2</sup>

Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechmatigedaad* dan dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*). Akan tetapi, khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu sendiri berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian kontrak. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum disebut *onrechmatigedaad* dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata " *Tort* " berasal dari kata latin " *Torquere* " atau " *Tortus* " dalam bahasa Perancis, seperti kata " *Wrong* " berasal dari kata Perancis " *Wrung* " yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).

Sehingga pada prinsipnya, tujuan dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum ini adalah untuk dapat mencapai seperti apa yang dikatakan dalam pribahasa bahasa Latin, yaitu *juris praecepta sunt luxec, honestevivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya).

*Onrechtmatigedaad* (perbuatan melawan hukum), pada Pasal 1365 KUH Perdata atau Pasal 1401 KUHPerdata, yang menetapkan " *Elke onrecthamatigedaad, waardoor aan een ander schade wordt toegebracht, stelt*

<sup>2</sup>Rachmat Setiawan, 1982, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, hlm. 15

*dengene door wiens shuld die schade veroorzaakt is in de verpligting om dezelve te vergoeden”.*

Para pihak yang melakukan perbuatan hukum itu disebut sebagai subjek hukum yaitu bias manusia sebagai subjek hukum dan juga badan hukum sebagai subjek hukum.

Semula, banyak pihak meragukan apakah perbuatan melawan hukum memang merupakan suatu bidang hukum tersendiri atau hanya merupakan hukum yang sudah dipakai lalu dibuang, yakni merupakan kumpulan pengertian-pengertian hukum yang berserak - serakan dan tidak masuk ke salah satu bidang hukum yang sudah ada, yang berkenaan dengan kesalahan dalam bidang hukum perdata. Baru pada pertengahan abad ke 19 perbuatan melawan hukum, mulai diperhitungkan sebagai suatu bidang hukum tersendiri, baik di negara-negara Eropa Kontinental, misalnya di Belanda dengan istilah *Onrechmatigedaad*, ataupun di negara-negara *Anglo Saxon*, yang dikenal dengan istilah “*Tort*.”<sup>3</sup>

Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata. Pasal 1365 menyatakan, bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum dalam KUH Perdata berasal dari Code Napoleon.

<sup>3</sup>[www.progresifjaya.com/NewsPage.php?](http://www.progresifjaya.com/NewsPage.php?), diakses pada tanggal 7 September 2014 pukul 18.30 WIB.

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang, yang karena kesalahannya itu telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Subekti dan Tjitrisudibio mengatakan, “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”<sup>4</sup>

Istilah “Melanggar” menurut M.A. Moegni Djojodirdjo hanya mencerminkan sifat aktifnya saja sedangkan sifat pasifnya diabaikan. Pada istilah “Melawan” itu sudah termasuk pengertian perbuatan yang bersifat aktif maupun pasif.<sup>5</sup>

Seseorang dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, maka nampaklah dengan jelas sifat aktif dari istilah melawan tersebut. Sebaliknya kalau seseorang dengan sengaja tidak melakukan sesuatu atau diam saja padahal mengetahui bahwa sesungguhnya harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain atau dengan lain perkataan bersikap pasif saja, bahkan enggan melakukan kerugian pada orang lain, maka telah “Melawan” tanpa harus menggerakkan badannya. Inilah sifat pasif daripada istilah melawan.<sup>6</sup>

<sup>4</sup>R. Subekti dan R. Tjitrisudibio, 1992, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm 346.

<sup>5</sup>MA. Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 13

<sup>6</sup>*Ibid.*

Ketentuan dalam Pasal 1365 BW kemudian dipertegas kembali dalam Pasal 1366 BW yaitu:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya.”<sup>7</sup>

Kedua pasal tersebut di atas menegaskan bahwa perbuatan melawan hukum tidak saja mencakup suatu perbuatan, tetapi juga mencakup tidak berbuat. Pasal 1365 BW mengatur tentang “Perbuatan” dan Pasal 1366 BW mengatur tentang “Tidak berbuat”.

Perbuatan melawan hukum saat ini banyak bermunculan dan salah satunya menyangkut tentang tanah, sehingga banyak konflik atau sengketa mengenai tanah yang terjadi akhir – akhir ini. Menurut Soerjono Soekanto, konflik adalah suatu proses sosial di mana orang perorangan atau kelompok manusia berusaha untuk memenuhi tujuannya dengan jalan menentang pihak lawan yang disertai dengan ancaman dan atau kekerasan.

Penyebab terjadinya sengketa tanah biasanya disebabkan oleh :

1. Wanprestasi.
2. Perbuatan melawan hukum
3. Kerugian salah satu pihak
4. Ada pihak yang tidak puas atas tanggapan yang menyebabkan kerugian. Dilihat dari prosesnya, penyelesaian sengketa dapat berupa :

1. Litigasi
2. Non Litigasi

<sup>7</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Loc cit.*

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pun pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara 2 pihak atau lebih yang salah 1 pihak melakukan wanprestasi.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi 2 dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang - Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak - pihak yang berkepentingan untuk dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai.

Akhir - akhir ini kasus pertanahan muncul ke permukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Bahkan banyak pula kasus yang muncul mengenai perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah. Secara makro penyebab munculnya kasus - kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain :

1. Harga tanah yang meningkat dengan cepat.
2. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan / haknya.
3. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret 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 UUPA, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons / reaksi / penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah),

Banyak sekali kasus yang muncul saat ini mengenai perbuatan melawan hukum dalam sengketa hak milik atas tanah. Apalagi harga tanah sekarang sangat mahal khususnya di daerah perkotaan, maka banyak orang yang ingin menjual aset mereka khususnya tanah tetapi tidak sesuai dengan perjanjian antara kedua belah pihak yang sudah ditentukan. Hal ini dapat mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum dan berujung menjadi sengketa. .

Hak milik menurut UU No.5 tahun 1960 UUPA adalah hak yang turun temurun atau bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah sesuai dengan ketentuan pasal 6 UUPA. Sedangkan beralihnya hak milik hanya dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar - menukar, pemberian dengan wasiat ataupun perbuatan – perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Menurut Rusmadi Murad, “pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) 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>8</sup>

Berkaitan dengan uraian diatas penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai tinjauan yuridis perbuatan melawan hukum dalam sengketa hak milik atas tanah. Dimana permasalahan muncul pada saat si pemilik tanah menjual tanahnya kepada pembeli tetapi si penjual tidak memberikan sertifikat asli tanah tersebut dengan alasan belum selesainya pembangunan proyek di atas tanah yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak, tetapi proyek tersebut secara tiba – tiba berhenti dan si pembeli khawatir akan hal itu. Maka si pembeli menemui si penjual tetapi si penjual menghindar dan pada akhirnya tidak menghasilkan penyelesaian sehingga diambil jalur litigasi dengan memasukkan perkara ke wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan (**Putusan Nomor : 467/Pdt.G/2010/PN-Mdn** ).

---

<sup>8</sup>Rusmadi Murad,1992,*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung,Mandar Maju, Hlm. 25

## A . Pengertian dan Penegasan Judul

Adapun judul yang diajukan dalam penelitian ini adalah :

“TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan No. 467/Pdt.G/2010/PN.Mdn)”

Agar pembahasan dalam penelitian ini dapat lebih tajam dan bermakna, sesuai dengan yang diharapkan, maka penulis memberikan beberapa batasan penelitian yang berkenaan dengan arti dan maksud judul penelitian sebagai berikut :

1. Tinjauan Yuridis adalah pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, kegiatan pengumpulan data, pengolahan, analisa, dan penyajian data yang dilakukan menurut hukum, secara hukum, secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan.<sup>9</sup>
2. Perbuatan Melawan Hukum adalah setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut (1365 KUHPperdata)
3. Sengketa Hak Milik Atas Tanah adalah Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) 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>9</sup>Dessy anwar,2007, "Kamus Bahasa Indonesia" Amelia Computindo. Surabaya, hlm. 29.

4. Studi Kasus Putusan No. 467/Pdt.G/2010/PN.Mdn adalah mengambil data penelitian yang berlokasi di Pengadilan Negeri Medan

Dengan demikian, maka pengertian atas judul yang diajukan diatas dapat ditarik penegasan mengenai tinjauan yuridis perbuatan melawan hukum dalam sengketa hak milik atas tanah.

### **B. Alasan Pemilihan Judul**

Hal yang menjadi alasan utama dalam penulisan skripsi ini antara lain sebagai berikut :

1. Penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai faktor – faktor yang mendasari terjadinya perbuatan melawan hukum dalam hak milik atas tanah.
2. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa hak kepemilikan atas tanah.
3. Untuk mengetahui apa saja kendala yang terjadi dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah.

### **C. Permasalahan**

Untuk memudahkan dalam mencapai tujuan dalam pembahasan skripsi ini, maka harus terlebih dahulu mengetahui permasalahan apa yang sesuai dengan judul yang diajukan penulis, karena inilah yang menjadi dasar penulis untuk melakukan pembahasan selanjutnya.

Adapun yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Faktor - faktor apa saja yang mendasari terjadinya sengketa hak kepemilikan atas tanah dalam studi kasus putusan no : 467/Pdt.G/2010/PN-Mdn?
2. Bagaimana cara penyelesaian sengketa hak milik atas tanah akibat dari perbuatan melawan hukum dalam studi kasus putusan no : 467/Pdt.G/2010/PN-Mdn?
3. Apa saja kendala – kendala dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah dalam studi kasus putusan no : 467/Pdt.G/2010/PN-Mdn ?

#### D. Hipotesa

Berdasarkan etimologi, perkataan hipotesa berasal dari kata “*Hypo*” (sebelum) dan “*Thesis*” (dalil) atau pendapat, dengan demikian hipotesa adalah suatu jawaban atau dugaan yang dianggap besar kemungkinannya untuk jawaban yang benar. Suatu dalil yang dianggap belum menjadi dalil yang sesungguhnya, oleh karena pelanggaran atas hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan jual beli masih diuji atau dibuktikan dalam penelitian yang akan dilakukan kemudian.<sup>10</sup>

Jadi hipotesa dapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian. Adapun yang menjadi hipotesa permasalahan yang penulis kemukakan adalah sebagai berikut :

1. Faktor - faktor yang mendasari terjadinya sengketa kepemilikan atas tanah yaitu: adanya perbuatan melawan hukum, adanya peralihan yang dilakukan oleh pihak pertama, adanya pelanggaran atas hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan pembeli dan pemilik sebelumnya.

<sup>10</sup>Soerjono Soekanto ,2008,*Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 147.

2. Cara penyelesaian sengketa hak milik atas tanah yaitu : penyelesaian sengketa hak milik atas tanah dapat dilakukan melalui putusan Pengadilan Negeri.
3. Kendala – kendala dalam penyelesaian sengketa tanah yaitu : adanya unsur kesengajaan pihak pertama dengan menghindari dari pihak kedua, menelantarkan perjanjian yang sudah disepakati, dan dialihkannya sertifikat asli hak milik kepada pihak lain.

### **E. Tujuan Penulisan**

Adapun yang menjadi tujuan penulisan skripsi adalah sebagai berikut :

1. Yang paling utama adalah untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas hukum Universitas Medan Area, dimana hal ini merupakan kewajiban bagi mahasiswa yang ingin mengakhiri perkuliahan di perguruan tinggi program strata satu (S-1).
2. Penulis juga ingin menyumbangkan pemikiran dan pengetahuan kepada almamater penulis Universitas Medan Area, tentang penyelesaian sengketa hak milik atas tanah terhadap perbuatan yang melawan hukum.
3. Penulis juga ingin menyumbang pemikiran dan pengetahuan kepada masyarakat luas, sehingga masyarakat mengetahui perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan sengketa hak milik atas tanah.

### **F. Metode Pengumpulan Data**

Data penulis karya ilmiah adalah merupakan sumber utama, karenanya metode penelitian sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi oleh karena itu dalam penyusunan skripsi ini penulis berusaha semampu mungkin untuk

mengumpulkan data - data guna melengkapi kesempurnaan skripsi ini, bahwa dalam metode pengumpulan data penulis mempergunakan dua metode<sup>11</sup> yaitu :

**a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)**

Memahami metode ini, penulis melakukan penelitian dengan cara mempelajari buku-buku, majalah, media elektronik, dan undang-undang yang ada hubungannya dengan judul skripsi ini.

**b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)**

Dalam penyempurnaan penelitian, penulis melakukan penelitian secara langsung ke Pengadilan Negeri Medan. Dengan cara mengumpulkan data atau bahan kasus kemudian menggunakan metode kasus putusan pengadilan Negeri Medan.

**G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam skripsi ini disusun penulis dengan memuat 5 (lima) bab yang mana setiap bab terbagi sub-sub bab yang antara lain sebagai berikut :

**BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini dibahas tentang latar belakang masalah yang mendasari penulis mengangkat judul ini sebagai skripsi. Disini juga dicantumkan pengertian dan penegasan judul, alasan pemilihan judul, permasalahan, hipotesa, tujuan Penulisan, Sistematika Penulisan.

<sup>11</sup> Abdul Muis "Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum" Fakultas Hukum USU, Medan, 1990, hlm.3.

## **BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Dalam bab ini penulis akan menguraikan beberapa pengertian dasar mengenai perbuatan melawan hukum, penyebab ataupun unsur - unsur terjadinya perbuatan melawan hukum, bagaimana pertanggung-jawaban akibat dari perbuatan melawan hukum, dan perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah.

## **BAB III :TINJAUAN UMUM SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH**

Dalam bab ini akan diuraikan tentang pengertian sengketa, penyebab terjadinya sengketa dan penyelesaiannya, pengertian hak milik, syarat – syarat kepemilikan atas tanah, dan hapusnya hak milik atas tanah.

## **BAB IV :TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH**

Dalam bab ini akan dianalisis mengenai faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya perbuatan melawan hukum dalam sengketa hak milik atas tanah dalam kasus pada Putusan No.467/Pdt.G/2010/PN.Mdn, serta bagaimana hasil pertimbangan Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan No.467/Pdt.G/2010/PN.Mdn dan juga cara – cara menyelesaikan sengketa dan kendala – kendala apa saja yang terjadi dalam sengketa tanah.

## **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil pembahasan rumusan masalah serta saran yang dapat dijadikan alternatif solusi dari masalah – masalah yang ada.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM

#### A. PENGERTIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Perbuatan melawan hukum memiliki banyak sekali arti yang berbeda oleh para ahli tetapi memiliki maksud dan tujuan yang sama, namun tergantung hukum apa yang melatar belaknginya. Mr Ter Haar mengatakan, “Perbuatan melawan Hukum adalah tiap - tiap gangguan dari keseimbangan, tiap - tiap gangguan pada barang - barang kelahiran dan kerohanian dari milik hidup seseorang atau gerombolan orang-orang.”<sup>12</sup>

Selain pengertian yang didapat dari pasal 1365 KUH Perdata, dilihat dari sejarahnya maka pandangan - pandangan mengenai perbuatan melawan hukum selalu mengalami perubahan dan perkembangan. Menurut Rachmat Setiawan dalam bukunya “Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum”, perbuatan melawan hukum dapat dibedakan menjadi 2 interpretasi, yaitu interpretasi sempit atau lebih dikenal dengan ajaran *legisme* dan interpretasi luas.<sup>13</sup>

Menurut ajaran *Legisme* (abad 19), suatu perbuatan melawan hukum diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat atau melanggar hak orang lain. Sehingga menurut ajaran *Legistis* suatu perbuatan melawan hukum harus memenuhi salah satu unsur yaitu: melanggar hak orang lain bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat yang telah diatur dalam undang - undang.

---

<sup>12</sup>Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro S.H. 1984, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, hlm. 12

<sup>13</sup>Rachmat Setiawan, *Op.cit.*, hlm. 35

Ajaran Legistis lebih menitik beratkan bahwa tidak semua perbuatan yang menimbulkan kerugian dapat dituntut ganti rugi melainkan hanya terhadap perbuatan melawan hukum saja yang dapat memberikan dasar untuk menuntut ganti rugi. Pandangan tersebut kemudian lebih dikenal sebagai pandangan sempit.

Ajaran Legistis tersebut mendapat tantangan dari beberapa sarjana diantaranya adalah Molengraaf yang mana menurut pandangan beliau, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tidak hanya terpaku pada melanggar undang-undang semata, tetapi juga jika perbuatan tersebut melanggar kaedah - kaedah kesusilaan dan kepatutan.

Pada tahun 1919, Hoge Raad merumuskan pandangan luas mengenai perbuatan melawan hukum. Pada rumusannya, Hoge Raad mempergunakan rumusan yang terdapat dalam rancangan Heemskerk yang mana yang dimaksud perbuatan melawan hukum tidak sama dengan melawan undang - undang tetapi perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai “berbuat” atau “tidak berbuat” yang memperkosa hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau bertentangan dengan asas kesusilaan dan kepatuhan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain.

Rumusan tersebut dituangkan dalam “*Standart Arrest*” 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen dan Lindenbaum:

“.... Penafsiran tersebut tidak beralasan karena melawan hukum tidak sama dengan melawan undang - undang. Menurut Hoge Raad perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai “berbuat” atau “tidak berbuat” yang memperkosa

hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau kesusilaan atau kepatuhan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain.”<sup>14</sup>

Sejak tahun 1919, Hoge Raad mulai menafsirkan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas pada perkara *Lindenbaum v. Cohen* dengan mengatakan Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan<sup>15</sup> :

1. Hak Subyektif orang lain.
2. Kewajiban hukum pelaku.
3. Kaedah kesusilaan.
4. Kepatutan dalam masyarakat

Pertanggung jawaban yang harus dilakukan berdasarkan perbuatan melawan hukum ini merupakan suatu perikatan yang disebabkan dari undang - undang yang mengaturnya (perikatan yang timbul karena undang - undang).

Pada ilmu hukum dikenal 3 kategori perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

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

---

<sup>14</sup>*Ibid*, hlm. 15.

<sup>15</sup>Setiawan, 1987, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangan dalam Yurisprudensi*, Varia Peradilan No. 16 Tahun II hlm. 176

Bila dilihat dari model pengaturan dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum lainnya, dan seperti juga di negara-negara dalam sistem hukum Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), seperti terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian seperti terdapat dalam Pasal 1366 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata Indonesia.
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas seperti dalam Pasal 1367 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata Indonesia.

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi kontraktual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun biasa juga merupakan suatu kecelakaan.

3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust* ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak - hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual
6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
7. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup>Munir Fuady, 1999, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 4

## B. Unsur – Unsur Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur - unsur sebagai berikut:

### 1. Ada Suatu Perbuatan

Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum (ada pula kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Dalam perbuatan melawan hukum ini, harus tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat serta tidak ada pula unsur kausa yang diperbolehkan seperti yang terdapat dalam suatu perjanjian kontrak.

### 2. Perbuatan Itu Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan itu, harus melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas - luasnya. “Menurut Standaard Arest Tahun 1919, berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum jika.”<sup>17</sup>

#### a. Perbuatan melanggar undang-undang

#### b. Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum

---

<sup>17</sup>Prof.Dr.R. Wirjono Prodjodikoro S.H.1984,*Perbuatan Melanggar Hukum*.Sumur Bandung,hlm.8

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUHPerdara. Hak yang dilanggar tersebut adalah hak - hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak - hak sebagai berikut:

- a. Hak - Hak Pribadi
- b. Hak - Hak Kekayaan
- c. Hak - Hak Kebebasan
- d. Hak Atas Kehormatan dan Nama Baik

Yang dimaksud dengan melanggar hak orang lain adalah melanggar hak subjektif orang lain, yaitu wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya. Menurut Meyers dalam bukunya "*Algemene Begrippen*" mengemukakan:<sup>18</sup>

"Hak subjektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya."

- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Perbuatan ini juga termasuk ke dalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya. Istilah kewajiban hukum ini yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang - undang

<sup>18</sup> *Ibid*

karena itu pula istilah yang dipakai untuk perbuatan melawan hukum adalah *onrechtmatigedaad*, bukan *onwetmatigedaad*.

d. Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (*geode zeden*).

Dapat dinyatakan sebagai norma - norma moral yang dalam pergaulan masyarakat telah diterima sebagai norma - norma hukum. Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, manakala dengan tindakan melanggar kesusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain, maka berdasarkan atas perbuatan melawan hukum. Dalam putusan terkenal *Lindebaum v. Cohen* (1919), *Hoge Raad* menganggap tindakan Cohen untuk membocorkan rahasia perusahaan dianggap sebagai tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan, sehingga dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

e. Perbuatan yang bertentangan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain).

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati - hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini 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 tersebut bertentangan dengan prinsip kehati - hatian atau keharusan dalam pergaulan

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

Pada garis besarnya dapat dinyatakan bahwa suatu perbuatan adalah bertentangan dengan kepatutan, jika:

- a. Perbuatan tersebut dapat merugikan orang lain
- b. Perbuatan yang tidak berfaedah yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain, yang menurut manusia yang normal hal tersebut harus diperhatikan.

### 3. Ada Kesalahan dari Pelaku

Jika dilihat kembali dalam Pasal 1365 KUHPerdara terdapat 2 faktor penting dari perbuatan melawan hukum, yaitu adanya faktor kesalahan dan kerugian. Kesalahan adalah perbuatan dan akibat - akibat yang dapat dipertanggung jawabkan kepada diri si pelaku. "Menurut Asser's ia tetap pada pendirian untuk memberikan pengertian atas istilah kesalahan sebagai perbuatan dan akibat - akibat yang dapat dipertanggung jawabkan si pelaku."<sup>19</sup>

"Dalam hukum pidana telah diterima asas tidak dipidana tanpa kesalahan. Sedang dalam hukum perdata asas tersebut dapat diuraikan: tidak ada pertanggung jawaban untuk akibat - akibat dari perbuatan hukum tanpa kesalahan."<sup>20</sup>

Kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi dari perbuatannya yang salah. Si Pelaku adalah bertanggung jawab untuk kerugian tersebut apabila

<sup>19</sup>Rachmat Setiawan, *Op. cit.*, hlm. 15.

<sup>20</sup>*Ibid.*

perbuatan melawan hukum yang dilakukan dan kerugian yang ditimbulkannya dapat dipertanggung jawabkan kepadanya.

Syarat kesalahan ini dapat diukur secara objektif dan subjektif. “Secara objektif yaitu harus dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.”<sup>21</sup> “Secara subjektif, harus diteliti apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akibat dari perbuatannya.”<sup>22</sup>

Pasal 1365 KUHPerdota kesalahan dinyatakan sebagai pengertian umum, dapat mencakup kesengajaan maupun kelalaian. “Menurut H.F Vollmar, bahwa untuk adanya kesalahan ada pertanyaan sebagai berikut.”<sup>23</sup>

- a. Kesalahan dalam arti subjektif atau abstrak, yaitu apakah orang yang bersangkutan umumnya dapat dipertanggung jawabkan atas perbuatannya itu?
- b. Kesalahan dalam arti objektif atau konkrit, yaitu apakah ada keadaan memaksa (*overmacht*) atau keadaan darurat (*noodoestand*). Dalam hal ini orang tersebut dapat dipertanggung jawabkan perbuatannya namun karena ada keadaan memaksa maka tidak ada kesalahan.

Undang - Undang dan Yurisprudensi mensyaratkan untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdota Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan

<sup>21</sup>Vollmar,1984, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, C.V. Rajawali, Jakarta, hlm. 458.

<sup>22</sup>Rachmat Setiawan,1999,*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung,hlm.65.

<sup>23</sup>Purwahid Patrik,1994,*Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, hlm.82

(*schuldelement*) dan melakukan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab dalam Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia. Bilamana dalam hal-hal tertentu berlaku tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*), hal demikian bukan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia. Karena Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia mensyaratkan untuk dikategorikan perbuatan melawan hukum harus ada kesalahan, maka perlu mengetahui bagaimana cakupan unsur kesalahan itu.

Suatu tindakan dianggap mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat diminta pertanggung jawaban hukum, jika memenuhi unsur- unsur sebagai berikut:

1. Ada unsur kesengajaan
2. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
3. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain - lain.

Perlu atau tidak, perbuatan melawan hukum mesti ada unsur kesalahan, selain unsur melawan hukum , di sini terdapat 3 aliran teori sebagai berikut:

- a. Aliran yang menyatakan cukup hanya ada unsur melawan hukum.

Aliran ini menyatakan, dengan unsur melawan hukum dalam arti luas, sudah mencakup unsur kesalahan di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi ada unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda, aliran ini dianut oleh Van Oven.

#### b. Aliran yang menyatakan cukup hanya ada unsur kesalahan

Aliran ini sebaliknya menyatakan, dalam unsur kesalahan, sudah mencakup juga unsur perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda, aliran ini dianut oleh Van Goudever.

#### c. Aliran yang menyatakan, diperlukan unsur melawan hukum dan unsur kesalahan.

Aliran ini mengajarkan, suatu perbuatan melawan hukum mesti ada unsur perbuatan melawan hukum dan unsur kesalahan, karena unsur melawan hukum saja belum tentu mencakup unsur kesalahan. Di negeri Belanda, aliran ini dianut oleh Meyers. Kesalahan yang diharuskan dalam perbuatan melawan hukum adalah kesalahan dalam arti "kesalahan hukum" dan "kesalahan sosial". Dalam hal ini, hukum menafsirkan kesalahan itu sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yaitu sikap yang biasa dan normal dalam pergaulan masyarakat. Sikap demikian, kemudian mengkristal yang disebut manusia yang normal dan wajar (*reasonable man*).

#### 4. Ada Kerugian Korban

Ada kerugian (*schade*) bagi korban merupakan unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :

### a. Kerugian materiil.

Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata - nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi 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.

### b. Kerugian immaterial / idiil.

Perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat immaterial / idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

Pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diatur oleh undang - undang. Oleh karena itu aturan yang dipakai untuk ganti rugi ini adalah dengan cara analogis. Mengenai hal ini mempergunakan peraturan ganti rugi akibat ingkar janji yang diatur dalam Pasal 1243 - 1252 KUHPerdara di samping itu, pemulihan kembali ke keadaan semula.

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada dasarnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang.

Dalam gugatan atau tuntutan berdasarkan alasan hukum wanprestasi berbeda dengan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum. Gugatan berdasarkan wanprestasi hanya mengenal kerugian materil, sedangkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum selain mengandung kerugian materil juga mengandung kerugian imateril, yang dinilai dengan uang.

Gugatan pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum:

- a. dapat berupa uang (dapat dengan uang pemaksa)
- b. memulihkan dalam keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa)
- c. larangan untuk tidak mengulangi perbuatan itu lagi (dapat dengan uang pemaksa)
- d. dapat meminta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum.
- e. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi, merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 macam teori, yaitu:

#### a. Teori Hubungan Faktual

Teori *Condition Sine Qua Non* dari Von Buri, seorang ahli hukum Eropa Kontinental yang merupakan pendukung teori faktual ini. menyatakan.<sup>24</sup>

<sup>24</sup>Rachmat Setiawan, *Op. cit*, hlm. 87.

Perbuatan melawan hukum juga terdapat dalam sengketa tanah, dalam hal ini jika ada pihak yang melanggar hak orang lain misalnya saja menempati tanah tanpa ijin pemiliknya apalagi sampai membangun rumah dan menyewakan rumah tersebut pada orang lain, maka pihak yang merasa dirugikan berhak mengajukan gugatan di pengadilan untuk objek sengketa tersebut.

c. Teori Sebab Kira-kira (*proximately cause* ).

Teori ini, adalah bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan mengenai perbuatan melawan hukum ini. Kadang-kadang teori ini disebut juga teori *legal cause*. Penulis berpendapat, semakin banyak orang mengetahui hukum, maka perbuatan melawan hukum akan semakin berkurang. Mencegah melakukan perbuatan melawan hukum, jauh lebih baik daripada menerima sanksi hukum.

### C. Pertanggung Jawaban Perbuatan Melawan Hukum

Hukum mengakui hak - hak tertentu, baik mengenai hak - hak pribadi maupun mengenai hak - hak kebendaan dan hukum akan melindungi dengan sanksi tegas baik bagi pihak yang melanggar hak tersebut, yaitu dengan tanggung jawab membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dengan demikian setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain menimbulkan pertanggung jawaban.

Pasal 1365 KUHPerdara 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 KUHPerdara 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”.

Ketentuan pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas mengatur pertanggung jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (*positif=culpa in commitendo*) atau karena tidak berbuat (*pasif=culpa in ommitendo*). Sedangkan pasal 1366 KUHPerdara lebih mengarah pada tuntutan pertanggung jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian (*onrechtmatigenalaten*).

Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggung jawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Sehubungan dengan kesalahan ini terdapat dua kemungkinan :

1. Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut

dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja.

2. Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata membagi masalah pertanggung jawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi 2 golongan, yaitu:

1. Tanggung jawab langsung

Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPPerdata. Dengan adanya interpretasi yang luas sejak tahun 1919 (Arest Lindenbaun vs Cohen) dari Pasal 1365 KUHPPerdata ini, maka banyak hal - hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.

2. Tanggung jawab tidak langsung

Menurut Pasal 1367 KUHPPerdata, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang - barang yang berada di bawah pengawasannya.

Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata, pertanggung jawabannya selain terletak pada

pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada negara, tergantung siapa yang melakukannya.

Adanya kemungkinan pengalihan tanggung jawab tersebut disebabkan oleh dua hal:<sup>26</sup>

### 1. Perihal pengawasan

Adakalanya seorang dalam pergaulan hidup bermasyarakat menurut hukum berada di bawah tanggung jawab dan pengawasan orang lain. Adapun orang-orang yang bertanggung jawab untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain menurut Pasal 1367 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. Orang tua atau wali, bertanggung jawab atas pengawasan terhadap anak-anaknya yang belum dewasa
- b. Seorang *curator*, dalam hal *curatele*, bertanggung jawab atas pengawasan terhadap *curandus*
- c. Guru, bertanggung jawab atas pengawasan murid sekolah yang berada dalam lingkungan pengajarannya.
- d. Majikan, bertanggung jawab atas pengawasan terhadap buruhnya
- e. Penyuruh (*lasgever*), bertanggung jawab atas pengawasan terhadap pesuruhnya.

Terkait dengan hal ini pengawasan dapat dianggap mempunyai untuk menjaga agar jangan sampai seorang yang diawasi itu melakukan perbuatan melawan hukum. Pengawas itu harus turut berusaha menghindarkan kegoncangan

<sup>26</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit*, hlm. 65

dalam masyarakat, yang mungkin akan disebabkan oleh tingkah laku orang yang diawasinya.

## 2. Pemberian kuasa dengan risiko ekonomi

Sering terjadi suatu pertimbangan tentang dirasakannya adil dan patut untuk mempertanggung jawabkan seseorang atas perbuatan orang lain, terletak pada soal perekonomian, yaitu jika pada kenyataannya orang yang melakukan perbuatan melawan hukum itu ekonominya tidak begitu kuat. Hal ini berdasarkan pertimbangan bahwa percuma saja jika orang tersebut dipertanggung jawabkan, karena kekayaan harta bendanya tidak cukup untuk menutupi kerugian yang disebabkan olehnya dan yang diderita oleh orang lain. Sehingga dalam hal ini yang mempertanggung jawabkan perbuatannya adalah orang lain yang dianggap lebih mampu untuk bertanggung jawab.

### D. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah

Seperti halnya yang sudah diketahui sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Setiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Maka dalam hal ini orang yang melakukan perbuatan hukum haruslah mengganti kerugian atas apa yang dia perbuat atau menerima sanksi atas perbuatannya tersebut. Pengertian ini mengacu pada kasus putusan No. 467/Pdt.G/2010/PN.Mdn, dimana dalam kasus ini terjadi sebuah perjanjian jual beli tanah lalu salah satu pihak melakukan wanprestasi sehingga mengakibatkan sengketa atas tanah tersebut.



Konflik selalu ada ditengah – tengah masyarakat, apalagi di era global ini banyak hal yang terjadi dan menimbulkan konflik, contoh nyata yaitu konflik tentang tanah sesuai dengan kasus diatas. Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh - tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur oleh pemerintah. Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 berbunyi : ”Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar - besar kemakmuran rakyat”.

Perjanjian yang sudah dibuat dan sudah ada kata sepakat selalu ada saja yang sengaja melakukan perbuatan melawan hukum khususnya dibidang pertanahan sehingga menimbulkan sengketa, baik itu dalam hal jual beli, waris, hibah, dan sebagainya. Saya akan mempersempit pembahasan mengenai tanah ke dalam jual beli. Dalam jual beli tanah seharusnya kedua belah pihak melakukan hak dan kewajiban sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati, namun banyak orang yang melakukan perbuatan melawan hukum sehingga muncullah sengketa, sengketa yang paling sering terjadi adalah wanprestasi.

Jika diartikan lebih terperinci, “Jual Beli Tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan

dirinya untuk membayar kepada penjual dengan harga yang telah disetujui.”<sup>27</sup> Jual beli di zaman sekarang sudah terbilang mudah, tetapi beresiko tinggi. Tak hanya dalam jual beli tanah, seperti misalnya jual beli barang online, dengan memilih suatu barang yang ingin kita beli, lalu kita membayar terlebih dahulu tanpa memiliki rasa takut, karena hal ini bisa menyebabkan penipuan ataupun wanprestasi. Kita bisa percaya kepada penjual barang online sedangkan kita tidak satu daerah tempat tinggal dengan mereka. Memang jual beli tanah tidak seperti jual beli online, tetapi semakin banyak orang yang melakukan wanprestasi terhadap jual beli tanah.

Dalam jual beli sudah pasti adanya perikatan. Perikatan sama dengan perjanjian tetapi memiliki arti lebih luas dari perjanjian. “Perikatan menurut buku III BW adalah suatu hukum antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang kepada yang lainnya, sedangkan orang lain menjadi berkewajiban dalam memenuhi tuntutan dari pihak yang menuntut tersebut.”<sup>28</sup> Maka dalam perjanjian, kedua belah pihak harus prestasi terhadap perjanjiannya. Tetapi banyak sekali orang yang melakukan wanprestasi, entah karena sebab apa mereka melakukan hal itu, padahal itu adalah perbuatan melawan hukum. Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Hal ini merupakan hal yang paling sering terjadi, disengaja ataupun lalai perbuatan ini merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga menyebabkan konflik ataupun sengketa dalam perjanjian yang sudah mereka perbuat.

---

<sup>27</sup>Republik Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, lembar negara Republik Indonesia No.76 Tahun 1981, Pasal 1457

<sup>28</sup>Dr. Saifullah, M. Hum, *Buku Ajar Analisis Kasus Hukum Perdata*, Hlm. 13

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu :

“ Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.”



### BAB III

#### TINJAUAN UMUM DALAM SENGGKETA HAK MILIK ATAS TANAH

##### A. Pengertian dan Penyebab Terjadinya Sengketa

###### 1. Pengertian Sengketa

Konflik menurut pengertian hukum adalah perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama. Secara umum konflik atau perselisihan paham, sengketa diartikan dengan pendapat yang berlainan antara dua pihak mengenai masalah tertentu pada saat dan keadaan yang sama.<sup>29</sup> Selanjutnya, kata "Konflik" menurut Kamus Ilmiah Populer adalah pertentangan, pertikaian, persengketaan, dan perselisihan.<sup>30</sup>

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan dengan pertentangan, percekocokan.<sup>31</sup> Merujuk pada pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa kata "konflik" mempunyai pengertian yang lebih luas, oleh karena istilah konflik tidak hanya digunakan dalam kasus pertanahan yang terkait dengan proses perkara pidana, juga terkait dalam proses perkara perdata dan proses perkara tata usaha negara. Dalam penelitian ini konflik yang dimaksudkan adalah konflik pertanahan yang terkait proses perkara pidana, khususnya ketentuan perundang - undangan di luar kodifikasi hukum pidana. Konflik pertanahan menurut A. Hamzah diistilahkan dengan delik dibidang pertanahan, yang pada garis besarnya dapat dibagi atas dua bagian, yang meliputi.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup>Muchsan, 1992, *Sistem Pengawasan Terhadap Pembuatan Aparat Pemerintah Dan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia*, Yogyakarta, Liberty. Hlm. 42

<sup>30</sup>A. Partanto dan Al Barry, 1994, *Kamus Ilmiah Populer*, Surabaya, Arloka. Hlm. 354

<sup>31</sup>Poerwadarminta, 1982, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, Hlm. 518

<sup>32</sup>A. Hamzah. 1991, *Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta, Hlm. 47

1. Konflik pertanahan yang diatur dalam kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang diatur dalam beberapa Pasal yang tersebar dalam kodifikasi hukum pidana (KUHP);
2. Konflik pertanahan yang diatur di luar kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang khusus terkait dengan peraturan perundang-undangan pertanahan di luar kodifikasi hukum pidana.

Selanjutnya terdapat istilah lain tentang konflik, yaitu sengketa. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.<sup>33</sup> Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa.<sup>34</sup>

Menurut Ali Achmad “Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.”<sup>35</sup> “Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) 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

<sup>33</sup>Poerwadarminta, *Op. cit*, Hlm.643

<sup>34</sup>Rachmandi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2003. Hlm. 1

<sup>35</sup> Ali. Achmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadanaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta, Prestasi Pustaka, Hlm. 14

yang berlaku.”<sup>36</sup> Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain :

- a. Masalah yang menyangkut prioritas dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya;
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar;
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Alasan yang sebenarnya menjadi tujuan akhir dari sengketa bahwa ada pihak yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah yang disengketakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

## 2. Penyebab Terjadinya Sengketa

Beragam sengketa yang terjadi di bumi ini, penulis akan mempertajam tinjauan sengketa ini mengenai sengketa tanah. Sengketa tanah merupakan sengketa perkara perdata yang cukup banyak diajukan oleh pencari keadilan di Pengadilan Negeri, namun penyebab banyaknya pengajuan sengketa tanah ini mungkin tidak banyak diketahui masyarakat umum, penulis berpendapat sengketa semacam ini dapat ditemukan solusi untuk meminimalisasinya dengan

<sup>36</sup>Rusmadi Murad, *Op.cit*, 1992, Hlm. 22

mengungkapkan penyebabnya. Berdasarkan pengalaman dan pengamatan Fauzan Daromi, SH, fakta yang umum menjadi penyebabnya antara lain :<sup>37</sup>

1. Adanya seseorang atau kelompok orang yang dengan sengaja membuka hutan sebagai lahan pertanian tanpa memperhatikan apakah wilayah hutan yang dibukanya telah dikuasai pihak lain atau pemerintah.
2. Adanya pembudayaan sifat praktis dalam hal bertransaksi jual - beli tanah yang dipengaruhi hukum adat setempat
3. Ketiadaan lembaga pemerintahan seperti kantor kepala desa, kecamatan yang terdekat untuk mengurus administrasi jual - beli tanah
4. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk tertib administrasi dalam hal pengadaan surat - menyurat tanah
5. Peralihan kepemilikan tanah dalam kekeluargaan juga banyak dilakukan secara lisan saja
6. Kualitas sumber daya manusia dari aparatur pemerintah tidak mendukung, misalnya : kepala desa yang terpilih tidak menguasai administrasi pengadaan surat-menyurat tanah
7. Tertib administrasi di perkantoran pemerintahan desa mengenai pengarsipan dokumen surat - surat tanah buruk
8. Adanya oknum yang menerbitkan surat tanah tanpa melalui prosedur yang seharusnya

---

<sup>37</sup> [www.arahmasalah.blogspot.com/2014/02/penyebab-timbulnya-sengketa-tanah-atau.html](http://www.arahmasalah.blogspot.com/2014/02/penyebab-timbulnya-sengketa-tanah-atau.html), diakses pada tanggal 1 Oktober 2014 pukul 15.00 WIB

9. Adanya penerbitan tanah surat-surat tanah dengan nama batas - batas yang asal - asalan.
10. Mahalnya biaya pengurusan surat tanah
11. Adanya penggandaan surat, pemalsuan surat untuk tujuan tertentu
12. Adanya pemunculan surat tanah yang terbengkalai
13. Adanya pemecahan surat - surat tanah tanpa izin dari pihak yang sah

Sengketa tanah banyak terjadi karena adanya sebuah benturan kepentingan antara siapa dengan siapa. Sadar akan pentingnya tanah untuk tempat tinggal atau kepentingan lainnya menyebabkan tanah yang tidak jelas kepemilikannya diperebutkan bahkan yang sudah jelas ada pemiliknya masih juga diperebutkan, hal ini terjadi karena masyarakat sadar akan kepentingan dan haknya, selain itu harga tanah yang semakin meningkat. Menurut Rusmadi Murad, "Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari suatu pihak (orang atau badan) 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."<sup>38</sup>

Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat, setidaknya ada 3 hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, yaitu :

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah sertifikat ganda
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata

<sup>38</sup>Rusmadi Murad, *Op.cit*, 1992, Hlm. 35

3. **Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat) tanpa memperhatikan produktivitas tanah.**

Indonesia adalah negara yang berdasar hukum, maka semua aspek kehidupan bermasyarakat diatur oleh hukum yang diwujudkan dalam peraturan perundang - undangan. Masyarakat dalam suatu negara hukum akan menyelesaikan masalahnya dalam suatu lembaga peradilan yang diatur khusus oleh undang – undang. Begitu pula dengan pertanahan yang memiliki Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA). Namun, sengketa tanah yang terjadi di Indonesia tidak pernah berakhir, selalu ada permasalahan terkait masalah kepemilikan tanah dan hak guna pakainya. Penulis dapat sedikit mengambil kesimpulan mengenai penyebab terjadinya sengketa khususnya di pertanahan yaitu :

1. Luas tanah yang tersedia terbatas, tapi di sisi lain kebutuhan akan tanah meningkat sehingga nilai tanah lebih besar.
2. Masalah pengaturan, penguasaan, dan pemilikan yang pengendaliannya belum efektif.

**B. Macam - Macam Penyelesaian Sengketa**

Sengketa kerap terjadi di mana dan kapan saja, sehingga berbagai cara digunakan untuk menyelesaikan sengketa baik di dalam pengadilan maupun diluar pengadilan. Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi

dari beberapa pengalaman, pola penanganan ini telah kelihatan melembaga walaupun masih samar - samar.<sup>39</sup>

Peraturan yang dapat digunakan sebagai dasar hukum mengenai penyelesaian sengketa hukum atas tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 serta dasar operasional dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 1981 tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya, khususnya Pasal 35 mengenai Pembentukan Seksi Bimbingan Teknis dan Penyelesaian Hukum yang bertugas memberikan bimbingan teknis di bidang pengurusan hak – hak tanah dan menyelesaikan sengketa hukum yang berhubungan dengan hak - hak tanah.

Mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:

#### a. Pengaduan

Dalam pengaduan berisi hal - hal dan peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan dengan dilampiri bukti - bukti serta mohon penyelesaian dengan disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya sehingga tidak merugikan pemohon.

---

<sup>39</sup>*Ibid.*, Hlm. 23

## b. Penelitian

Mekanisme berikutnya setelah pengaduan adalah penelitian berupa pengumpulan data atau administrasi maupun hasil penelitian fisik di lapangan mengenai penguasaanya. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan sementara bahwa apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

## c. Pencegahan Mutasi

Tindak lanjut dari penyelesaian sengketa adalah atas dasar petunjuk atau perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah pengamanan berupa pencegahan untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan atau mutasi. Tujuan dilakukannya pencegahan atau mutasi adalah menghentikan untuk sementara waktu segala bentuk perubahan terhadap tanah yang disengketakan.

## d. Musyawarah

Pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa melalui musyawarah sering berhasil didalam usaha penyelesaian sengketa, dan biasanya menempatkan instansi pemerintah yang dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal Agraria untuk bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan. Ada beberapa proses penyelesaian sengketa melalui musyawarah, misalnya :

### 1. Negosiasi

Negosiasi merupakan proses tawar - menawar dengan berunding secara damai untuk mencapai kesepakatan antara pihak yang berperkara, tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah.

## 2. Mediasi

Proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga (mediator) sebagai penasihat. Tugas mediator disini sebagai fasilitator untuk kedua pihak yang bersengketa dan merumuskan titik temu untuk mengurangi perbedaan keputusan.

## 3. Konsiliasi

Konsiliasi adalah usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai suatu penyelesaian dengan melibatkan pihak ketiga (konsiliator).

## 4. Arbitrase

Arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan perjanjian arbitrase secara tertulis oleh pihak yang bersengketa.

### e. Penyelesaian Melalui Pengadilan

“Apabila usaha melalui jalan musyawarah tidak mendatangkan hasil maka sengketa harus diselesaikan oleh instansi yang berwenang yaitu pengadilan.”<sup>40</sup>Jadi pada umumnya sifat dari sengketa adalah adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak - hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya.

Para pihak menghendaki penyelesaian sengketa yang mendasarkan atau memperhatikan peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukum dan penyelesaian tersebut harus tuntas. Pada masyarakat desa, peran kepala desa sangat penting dalam

---

<sup>40</sup>*Ibid.* Hlm. 24

menyelesaikan masalah yang dihadapi warganya. Persoalan yang menyangkut warga desa dimusyawarahkan terlebih dahulu dalam rapat desa atau dibicarakan dengan sepepuh desa untuk memperoleh pemecahan yang tepat dan memuaskan bagi semua pihak. Upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah merupakan cerminan corak khas tata kehidupan masyarakat adat tradisional yang memiliki sifat kebersamaan, gotong - royong dan kekeluargaan.

### C. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa "*bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara*". Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang - orang dengan bumi, air dan ruang angkasa menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang - orang dan perbuatan - perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam - macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang - orang baik sendiri maupun bersama - sama dengan orang lain serta badan - badan hukum (UUPA, Pasal 4 ayat 1). pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada

diatasnya, 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. Ada banyak Jenis hak atas tanah, antara lain :

## 1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun - temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik oleh pemerintah ditetapkan badan - badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat - syaratnya (bank Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial). Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan Penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan undang - undang. Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

## 2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama. Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan

investasi modal yang layak dengan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Guna Usaha dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara. Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah. Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

### 3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan - bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah. Hak Guna

Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

#### 4. Hak Pakai

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. Hak pakai dapat diberikan :

1. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
2. Dengan cuma - cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
3. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat - syarat yang mengandung unsur - unsur pemerasan.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

1. Warga negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia

3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

## 5. Hak Sewa

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

1. Satu kali atau pada tiap - tiap waktu tertentu;
2. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan;
3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat - syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

#### 4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

#### 6. Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun - temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat - sifat hak milik membedakan dengan hak - hak lainnya. Hak milik adalah hak turun - temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu - gugat. Kata - kata turun - temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

## 2. Subyek 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. 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.

Penunjukan badan - badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluan - keperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya;
- b. Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai

ditetapkan dalam Undang - Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah.

- c. Badan - badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan - keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

### 3. Terjadinya 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.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat dapat dilakukan dengan cara membuka tanah baru, contohnya pembukaan tanah ulayat. Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/Walikota (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah. Akan tetapi dengan surat tertanggal 22 Mei 1984 Nomor 593/570/SJ

diinstruksikan oleh Menteri Dalam Negeri kepada para Camat untuk tidak menggunakan kewenangan tersebut.<sup>41</sup>

Penetapan Pemerintah dituangkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, yang diatur sebagai berikut:

- a. PMA/KBPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara
- b. PMA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang - Undang artinya Undang - Undang yang menetapkan hak milik tersebut. Contohnya hak milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. Tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi menurut hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pada tanggal 24 September 1960 tanah milik adat dapat menjadi hak milik jika telah dikonversikan. Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru.

Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak - hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat (*eigendom, Erfpacht, dan opstal*). Adapun konversi hak - hak Barat tersebut dapat menjadi hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan - ketentuan konversi UUPA.<sup>42</sup>

#### 4. Peralihan Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak

<sup>41</sup>Prof,Boedi Harsono,2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria,Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan,Jakarta,Hlm. 326.

<sup>42</sup>*Ibid*, Hlm. 319-320

milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah. Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual - beli, tukar - menukar, hibah, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual-beli tanah.

#### **D. Syarat – Syarat Kepemilikan dan Hapusnya Hak Milik Atas Tanah**

##### **1. Syarat – Syarat Kepemilikan Hak Atas Tanah**

“Bila mana sertifikat dikatakan sebagai suatu dokumen formal suatu surat tanda bukti hak atas tanah, berarti bahwa seseorang atau badan hukum yang memegang suatu sertifikat tanah menunjukkan bahwa mereka mempunyai suatu hak atas tanah atas suatu bidang tanah tertentu.”<sup>43</sup> Ketika suatu sertifikat dikonsepsikan sebagai syarat kepemilikan hak atas tanah maka sertifikat bukan merupakan alat bukti satu - satunya adanya keberadaan hak kepemilikan atas tanah. Ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 23 dan 24 PP No.24 tahun 1997, menunjukkan konstruksi hukum yang mensyaratkan adanya alat bukti tertentu yang dapat dijadikan alas hak yang dapat dipergunakan bagi seseorang atau badan hukum dapat menuntut kepada negara adanya keberadaan hak atas tanah yang dipegang atau dimiliki.

Secara hukum dengan berpegang kepada alat bukti ini maka merupakan landasan yuridis guna dapat dipergunakan untuk melegalisasi asetnya untuk dapat

---

<sup>43</sup>Boedi Harsono, 1980, *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria*, Bagian 3, Era Study Club, Jakarta, Hlm 1

diterbitkan sertifikat tanda bukti sekaligus alat bukti kepemilikan hak atas tanah, yaitu :<sup>44</sup>

a. Surat Tanah

Yaitu surat atau alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang harus dibuktikan dengan penetapan pemerintah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang apabila hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Wujud konkretnya adalah Surat Keputusan Pemberian Hak Kepemilikan Atas Tanah (SK Hak Milik, SK HGB, dst); dan atau

b. Akta Otentik PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Akta otentik ini memuat pemberian hak untuk memegang hak kepemilikan kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

Inilah bukti yang menjadi syarat untuk kepemilikan hak atas tanah dan dapat dipertanggung jawabkan kepada negara bahwasanya si pemilik surat memang memiliki hak atas tanah. Fungsi sertifikat hak milik atas tanah yaitu :

a. Sebagai Alat Bukti Yang Kuat

Fungsi utama sertifikat menurut Effendi Perangin yaitu “sebagai alat bukti hak atas tanah dan Hak Tanggungan.”<sup>45</sup>Kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah dapat diketahui dalam Pasal 32 ayat(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menentukan: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut

<sup>44</sup>Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997

<sup>45</sup>Effendi Perangin, 1996, *Praktek Pengurusan Sertifikat Atas Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. I

dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dikatakan sebagai alat bukti yang kuat karena sertipikat yang diperoleh seseorang secara sah selama dalam kurun waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertipikat itu diperoleh dengan etikad baik, dikuasai secara nyata, dan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut, maka pemilik sertipikat akan mendapatkan perlindungan hukum oleh pemerintah.

Sebaliknya apabila sejak diterbitkan sertipikat dalam kurun waktu 5 tahun ada pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertipikat tersebut, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat. Data yuridis dan data fisik yang ada didalam sertipikat pun masih dapat digugat di pengadilan, sehingga sertipikat yang diperoleh bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Namun pemerintah berusaha memberikan jaminan kepastian hukum mengenai data yang disajikan diupayakan adalah benar.

Hal ini dikarenakan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak pada dasarnya dijamin oleh Undang - Undang karena didalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan

fisik mengenai tanah, beban diatas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah tertentu yang dibuat/ditulis oleh pejabat berwenang (Kantor Pertanahan) maka data - data tersebut dianggap benar. Walaupun fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi dalam kenyataannya sertipikat bukanlah merupakan satu - satunya alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Pada dasarnya kekuatan pembuktian hak sertipikat pengganti hak atas tanah sama kedudukannya seperti halnya sertipikat asli. Apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti maka secara yuridis sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya menjadi tidak berlaku demi hukum karena sudah diterbitkan sertipikat pengganti oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut didukung dengan adanya *asas publisitas* yang dianut oleh Negara Indonesia, sehingga apabila ada pihak lain yang merasa keberatan dengan diterbitkannya hak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatannya disertai dengan bukti yang menguatkan keterangannya. Hal tersebut melindungi kepentingan hukum pemegang hak terhadap segala gangguan yang diakibatkan penyalahgunaan sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya.

#### b. Penetapan Pembayaran Pajak

Selain sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat juga berfungsi untuk keperluan pemungutan pajak tanah, yang merupakan salah satu pemasukan bagi kas negara. Dasar penentuan objek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah hak milik dan wajib pajak adalah pemegang hak milik. Pajak Bumi dikenakan berdasarkan S.1927-163 jo 1931-168 (Jawa dan Madura), S.1922-812 (Bali dan Lombok), S.1927-179 (Sulawesi), S.1923-484 (Kalimantan), S.1926 (Bima), dan

S.1929 (Sumbawa). Akan tetapi tahun 1961 pajak ini diganti dengan IPEDA dan tahun 1985 diganti dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan UU No.12 tahun 1985 Tentang PBB.<sup>46</sup>

c. Mempermudah Terjadinya Peralihan Hak

Salah satu fungsi sertipikat tanah adalah mempermudah terjadinya peralihan hak baik yang terjadi karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Berdasarkan data yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut, maka pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat terlaksanakan, sehingga pendaftaran peralihan hak milik atas tanah baik yang terjadi karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum dapat lebih mudah dilaksanakan.

d. Memperlancar Kegiatan Pembangunan

Selain sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat juga berfungsi untuk memperlancar kegiatan pembangunan. Hal ini dapat terlaksanakan apabila semua pemegang hak milik atas tanah telah mendaftarkan tanahnya, sehingga salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dapat terwujud.

Alat bukti penguasaan hak atas tanah yang dikenal sebelum UUPA dan setelah berlakunya UUPA yaitu :

a. Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA dikenal dua bentuk kepemilikan hak milik atastanah yaitu :

<sup>46</sup>Prof, Boedi Harsono, *Op.cit*,Hlm.83-87

## 1. Bentuk tidak tertulis

Pengakuan dan saksi adalah alat bukti kepemilikan hak milik atas tanah yang diakui sebagai alat bukti tidak tertulis. Alat bukti tidak tertulis ini biasanya digunakan di persidangan untuk membuktikan kepemilikan hak milik atas tanah tersebut.

## 2. Bentuk tertulis

### a. Letter C/D

Letter C/D adalah dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (tanah adat). Letter C/D digunakan sebelum diundangkannya UUPA Tahun 1960 sebagai alat bukti, sehingga belum dikenal sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak. Fungsi Letter C/D yaitu dokumen kepemilikan hak yang dimiliki pemilik tanah karena telah mendaftarkan tanah yang dimilikinya di kantor Desa sebagai alat bukti telah didaftarkan tanah tersebut yang kemudian dicatat/dibukukan dalam buku C Desa. Letter C/D juga dapat digunakan sebagai alat untuk perpindahan tanah dari satu orang kepada orang lain.

### b. Petuk Pajak

Petuk pajak diterbitkan untuk penarikan pajak semata karena pada zaman dahulu belum dilakukan pendaftaran tanah yang dapat menghasilkan alat bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat, sehingga petuk pajak digunakan sebagai alat bukti bahwa pemilik hak atas tanah adat sudah melakukan kewajibannya yaitu membayar pajak atas tanah yang dimilikinya. Petuk Pajak juga dapat digunakan sebagai alat bukti hak dan dapat dipindah tangankan.

Berdasarkan beberapa pengertian diatas dapat dikatakan Letter C/D dengan petuk pajak ada perbedaannya yaitu Letter C/D adalah catatan yang berisi

bukti kepemilikan hak setelah pemilik hak mendaftarkan tanahnya di Kantor Desa, sedangkan petuk pajak adalah bukti pembayaran atas tanahnya setelah pemilik tanah memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak atas tanahnya.

#### b. Setelah Berlakunya UUPA

Setelah diberlakukannya UUPA tahun 1960 Letter C/D dan petuk pajak sudah tidak diterbitkan lagi, namun apabila masih ada Letter C/D akan tetap diakui oleh pemerintah dengan catatan harus segera dilakukan pendaftaran tanah yang akan memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai salah satu alat bukti kepemilikan hak.

Setelah berlakunya UUPA dikenal Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang merupakan bukti bahwa penguasa atau pemegang hak atau bangunan telah melakukan kewajibannya untuk membayar pajak terhadap obyek pendaftaran tanah yang telah ditentukan dalam peraturan perundang - undang. Sesungguhnya PBB bukan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, karena bukti kepemilikan hak yang diakui oleh undang - undang adalah sertipikat hak atas tanah. Berdasarkan beberapa pengertian sertipikat diatas bahwa tujuan penerbitan sertipikat adalah agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya.

Oleh karena itu, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya apabila tidak ada kepastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang mana masih ada catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertipikat hak milik belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak

yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan melalui peradilan umum, atau menggugat Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.

Gugatan kepada pengadilan tersebut dapat dilakukan karena sertipikat mempunyai dua sisi, yaitu secara keperdataan sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan, disisi lain sertipikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschiking*) yang diterbitkan oleh kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. Dikatakan bersifat *beschiking* karena merupakan bentuk pengakuan hak milik atas tanah bagi pemiliknya. Adanya gugatan oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah ke pengadilan dikarenakan pendaftaran tanah didalam UUPA menggunakan sistem publikasi negatif.

Hal ini menyebabkan negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif dilatarbelakangi oleh hukum tanah di Indonesia yang memakai dasar hukum adat. Peraturan yang ada didalam hukum adat antara lain jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperoleh dengan etikad baik, maka hilanglah hak untuk menuntut kembali tanah tersebut. Asas publikasi negatif tersebut telah dijadikan yurisprudensi yakni Putusan Mahkamah Agung No.459/K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, bahwa mengingat stelstel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang didalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak

lain. Hal ini berarti apabila sertipikat diperoleh secara tidak sah atau melawan hukum, maka tidak mempunyai kekuatan hukum.<sup>47</sup>

## 2. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Hapusnya Hak Milik Berdasarkan Pasal 27 UUPA hapusnya hak milik adalah sebagai berikut:

a. Tanahnya jatuh kepada negara,

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 yang menentukan :  
Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang - Undang. Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak - haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi dengan syarat - syarat, demi kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak - hak atas tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti kerugian yang layak. Pencabutan hak milik atas tanah baru dapat dilaksanakan apabila pelaksanaannya dilakukan menurut cara yang diatur dalam UU No.20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan benda - benda yang ada di atasnya, sehingga tanah hak milik tersebut menjadi tanah negara.

---

<sup>47</sup> Adrian Sutedi, 2006, *Implementasi Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.3.

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.

Suatu hak atas tanah hapus apabila dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Pelepasan ini menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah Negara.

3. Karena diterlantarkan

Penelantaran tanah dapat menyebabkan hapusnya suatu hak atas tanah karena tidak digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan hak atas tanah tersebut. Adapun mekanisme penghapusan tanah yang diterlantarkan diatur lebih lanjut dalam PP No. 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Oleh karena itu, hak milik atas tanah tersebut menjadi tanah negara.

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2) Pasal 21 ayat

(3) menentukan bahwa:

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang - Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran 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 diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur mengenai hapusnya hak milik yang disebabkan karena pemegang hak milik tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak yang bersangkutan, misalnya jika terjadi perkawinan campur pemegang hak milik lalai untuk melepaskan atau memindahkannya dalam waktu yang ditentukan, maka tanah tersebut akan menjadi tanah negara.<sup>48</sup>

Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA menentukan bahwa:

Setiap jual - beli, penukaran, penghibahan pemberian dengan wasiat, dan perbuatan - perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung dan tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pemindahan hak milik atas tanah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyeknya, dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA. Apabila larangan ini dilanggar, hak milik yang bersangkutan menjadi hapus dan tanah yang bersangkutan karena hukum jatuh kepada negara.<sup>49</sup>

#### b. Tanahnya Musnah

Istilah musnah dalam hal ini dipahami dalam pengertian yuridis, yaitu secara fisik tanah tersebut tidak dapat dipergunakan secara layak sesuai dengan isi/kewenangan haknya. Contohnya tanah yang hilang terkikis erosi sungai maupun pantai. Meskipun secara fisik bidang tanah tersebut masih dapat

<sup>48</sup>Prof, Boedi Harsono, *Op.cit*, 2008,Hlm.334.

<sup>49</sup>*Ibid*, Hlm.337.

ditemukan, akan tetapi karena sudah tidak dapat mendukung penggunaannya secara layak, maka haknya hapus menjadi tanah negara.



## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Dalam kasus ini yang terjadi adalah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana hal tersebut terdapat unsur kesengajaan yang termasuk salah satu faktor yang mendasari terjadinya perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I s/d V dimana Tergugat I secara sengaja tidak memberikan Sertifikat Asli Hak Milik kepada Penggugat dimana sudah terjadi perjanjian jual beli antara kedua belah pihak dan juga secara sengaja mengalihkan Sertifikat Asli Hak Milik tersebut kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Para Penggugat
2. Penyelesaian sengketa ini dilakukan secara litigasi dimana Para Penggugat melayangkan surat gugatan ke Pengadilan Negeri Medan. Pihak Pengadilan sendiri sudah mencoba melakukan mediasi dengan memberikan mediator untuk kedua belah pihak tetapi tidak menemukan jalan keluar. Dan pada akhirnya pengadilan melanjutkan kasus tersebut dan sudah menimbang dan mengadili yang pada akhirnya memberikan sanksi kepada Tergugat I dan Tergugat II atas perbuatan yang sudah Para Tergugat lakukan.
3. Terdapat banyak kendala yang ada dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah secara umumnya. Kendala yang ada pada kasus ini adalah tidak berhasilnya proses mediasi yang dilakukan oleh pihak pengadilan yang pada akhirnya proses pengadilan berlanjut dan berjalan lancar.

## B. Saran

1. Sebaiknya setiap orang harus lebih berhati-hati lagi khususnya dalam jual beli tanah. Dimana zaman sekarang sudah banyak orang yang secara sengaja melakukan perbuatan hukum, dan juga harus lebih teliti dalam jual beli agar tidak terulang lagi masalah seperti ini. Dan saya berharap para Notaris agar lebih teliti dan mengetahui latar belakang seseorang yang ingin membuat akta pernyataan dalam kepemilikan tanah dan juga surat kuasa agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan bagi setiap orang dalam jual beli.
2. Sebaiknya penyelesaian sengketa khususnya hak milik atas tanah lebih baik lagi dan hukuman ataupun sanksi yang diberikan kepada orang yang melanggar hukum setimpal, bahkan lebih berat agar perbuatan seperti ini jarang terjadi dan membuat orang yang melanggar hukum tidak melakukan perbuatan seperti ini lagi sehingga perikatan jual beli menjadi lebih aman.
3. Saran saya dalam kendala-kendala yang terjadi dalam penyelesaian sengketa tanah ini sebaiknya pihak-pihak yang tidak memiliki hak atas tanah tidak semena-mena menggarap tanah yang ada. Dan juga pihak BPN agar lebih terperinci dalam memberikan keterangan tanah agar tidak sulit menyelesaikan sengketa yang ada terhadap tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku :

- Abdul Muis,1990, "*Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*" Fakultas Hukum USU, Medan.
- Achmad Ali,2002, "*Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*",PT. Gunung Agung Tbk,Jakarta.
- Adrian Sutedi,2006, *Implementasi Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*,Sinar Grafika,Jakarta.
- A. Hamzah.1991, *Hukum Pertanahan Di Indonesia*,Rineka Cipta, Jakarta.
- A. Partanto dan Al Barry,1994, *Kamus Ilmiah Populer*,Arloka,Surabaya.
- Ali.Achmad Chomzah,2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadanaan Tanah Instansi Pemerintah*,Prestasi Pustaka,Jakarta.
- Dessy anwar,2007, "*Kamus Bahasa Indonesia*" Amelia Computindo, Surabaya.
- Dr. Saifullah,M. Hum, *Buku Ajar Analisis Kasus Hukum Perdata*
- Effendi Perangin,1996, *Praktek Pengurusan Sertifikat Atas Tanah*,PT.Raja Grafindo Persada,Jakarta.
- MA. Moegni Djojodirjo,1982, "*Perbuatan Melawan Hukum*", Pradnya Paramita, Jakarta.
- Muchsan,1992, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah Dan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia*,Liberty, Yogyakarta.

M. Yahya Harahap, 1997, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, PT.Citra Adtya Bakti, Bandung.

Munir Fuady, 1999, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

*Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi Arbitrase*, 2001, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Poerwadarminta, 1982, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro S.H. 1984, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung.

Boedi Harsono, 1980, *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria*, Bagian 3, Era Study Club, Jakarta.

Prof. Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta.

Purwahid Patrik, 1982, *"Diktat Hukum Perdata"*, Semarang, Undip.

Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.

Rachmat Setiawan, 1982, *"Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum"*, Alumni, Bandung.

Rachmat Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung.

Rachmandi Usman,2003,*Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.

Rusmadi Murad,1992,*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju,Bandung.

R. Subekti dan R. Tjitrisudibio,1992, “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, Pradnya Paramita, Jakarta.

Satjipto Rahardjo,1986, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung.

Setiawan,1987, *Empat Kriteria Pembuatan Melawan Hukum dan Perkembangan dalam Yurisprudensi*, Varia Peradilan No. 16 Tahun II

Soerodjo. 2003. *Proses Pendaftaran Tanah*,Rineka Cipta,Jakarta.

Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso. 2006. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*.Prenada Media,Jakarta.

Vollmar,1984, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, C.V. Rajawali, Jakarta.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Pokok Agraria

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

Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997

Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Hak Milik Dapat Dipunyai Oleh Badan Hukum

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 1981 tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya, khususnya Pasal 35

Republik Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, lembar negara Republik Indonesia No.76 Tahun 1981, Pasal 1457

### C. Internet

[www.progresifjaya.com/NewsPage.php?](http://www.progresifjaya.com/NewsPage.php?)

[www.arahmasalah.blogspot.com/2014/02/penyebab-timbulnya-sengketa-tanah-atau.html](http://www.arahmasalah.blogspot.com/2014/02/penyebab-timbulnya-sengketa-tanah-atau.html)

<http://kab-tasikmalaya.bpn.go.id/Propinsi/Jawa-Barat/Kabupaten-Tasikmalaya/Artikel/Luas-Lingkup-Penyebab-Timbulnya-Masalah-Tanah-Dan-.aspx>

<http://www.slideshare.net/wurdiyantiyulia/pembahasan-masalah-pertanahan>