

**ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP  
SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
(STUDI PUTUSAN No: 706/Pdt.G/2019/PN.Mdn)**

**SKRIPSI**

**Disusun Untuk Memenuhi  
Syarat Mendapat Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**KHAIRUL DEVRAAZ**

**NPM. 2106200092**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2025**

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NO. 706/PDT.G/2019/PN.MDN)

Nama : KHAIRUL DEVRAAZ

Npm : 2106200092

Prodi / Bagian : Hukum/Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 13 September 2025.

### Dosen Penguji

		
<u>Dr. MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.JL, M.H</u> NIDN. 0018098801	<u>Dr. RACHMAD ABDUL, S.JL, M.H</u> NIDN. 0004127204	<u>Dr. ASLIANI, S.H, M.H</u> NIDN. 0126066802

Disahkan Oleh :

Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN: 0122087502



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, Tanggal 13 September 2025, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

### MENETAPKAN

NAMA : KHAIRUL DEVRAAZ  
NPM : 2106200092  
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP  
SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
(STUDI PUTUSAN NO. 706/PDT.G/2019/PN.MDN)

Dinyatakan : ( B+ ) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Sangat Baik**  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

### PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Dr.MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H.,M.H.
2. Dr. RACHMAD ABDUH, S.H.,M.H.
3. Dr. ASLIANI, S.H.,M.H.

1. ....
  2. ....
  3. ....
-



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id>  [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)  [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)  [umsumedan](https://twitter.com/umsumedan)  [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**  
**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Sabtu** tanggal **13 September 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : **KHAIRUL DEVRAAZ**  
NPM : **2106200092**  
Prodi/Bagian : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
Judul Skripsi : **ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP  
SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
(STUDI PUTUSAN NO. 706/PDT.G/2019/PN.MDN)**

Penguji : **1. Dr.MHD TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H.,M.H. NIDN: 0018098801**  
**2. Dr. RACHMAD ABDUH, S.H.,M.H. NIDN: 0004127204**  
**3. Dr.ASLIANI, S.H., M.H. NIDN: 0126066802**

**Lulus, dengan nilai B+, Predikat Sangat Baik**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)**.

Ditetapkan di Medan  
Tanggal, 13 September 2025

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Sekretaris**

**Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.**  
NIDN: 0122087502

**Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H.,M.H.**  
NIDN: 0118047901



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah  
Sumatera Utara, Bagi:

NAMA : KHAIRUL DEVRAAZ  
NPM : 2106200092  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP  
SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI  
PUTUSAN NO. 706/PDT.G/2019/PN.MDN)  
PENDAFTARAN : 08 SEPTEMBER 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

### SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Dr. ASLIANI, S.H., M.H.  
NIDN. 0126066802



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjabar surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : KHAIRUL DEVRAAZ  
NPM : 2106200092  
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NO. 706/PDT.G/2019/PN.MDN)  
Dosen Pembimbing : Dr. ASLIANI, S.H., M.H.  
NIDN: 0126066802

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 08 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.  
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 🐦 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

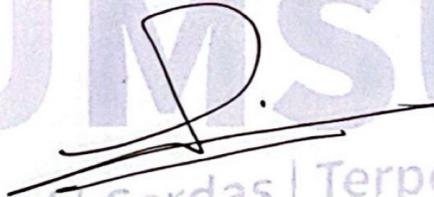
## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : KHAIRUL DEVRAAZ  
NPM : 2106200092  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP  
SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI  
PUTUSAN NO. 706/PDT.G/2019/PN.MDN)

Disetujui untuk disampaikan kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 8 September 2025

Dosen Pembimbing

  
Dr. ASLIANI, S.H., M.H.  
NIDN. 0126066802

## PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

**NAMA** : **KHAIRUL DEVRAAZ**  
**NPM** : **2106200092**  
**PRODI/BAGIAN** : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI** : **ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NO. 706/PDT.G/2019/PN.MDN)**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 13 September 2025

Saya yang menyatakan,



**KHAIRUL DEVRAAZ**  
**NPM. 2106200092**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

**NAMA** : KHAIRUL DEVRAAZ  
**NPM** : 2106200092  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN No: 706/Pdt.G/2019/PN.Mdn)  
**PEMBIMBING** : Dr. ASLIANI, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
21-5-2025	Konsultasi judul	
3-6-2025	Konsultasi proposal	
11-6-2025	Penyerahan skripsi	
20-6-2025	Perbaiki sesuai ketopel	
28-7-2025	Perhatikan penulisan kutipan	
2-8-2025	Sempurnakan perubahan	
5-8-2025	Lihat bagaimana penulisan kesimpulan & saran	
15-8-2025	Sempurnakan keseluruhan penulisan	
8-9-2025	Ace untuk diujikan	

Mahasiswa dengan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui

Dr. A. N. Dekan Fakultas Hukum

(Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)

NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing

(Dr. ASLIANI, S.H., M.H.)

NIDN: 0126066802

**UNDANGAN UJIAN TUGAS AKHIR**

Nomor : 1793/II.3.AU/UMSU-06/F/2025



Prog. Studi : Hukum  
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Hukum UMSU  
Jl. Kapten Mukhtar Basri No.03 Telp. (061) 6624567

Hari/Tanggal : **SABTU, 13 SEPTEMBER 2025**  
Waktu : **08.30 - 16.00**

NO	NAMA/NPM	DOSEN PENGUJI TUGAS AKHIR		JUDUL TUGAS AKHIR	BAGIAN	KET.
		PEMBIMBING	PENGUJI UTAMA			
36	KHAIRUL DEVRAAZ 2106200092	1 Dr. Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H.	1 Dr. MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H. 2 Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H.	ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NO.706/PDT.G/2019/PN.MDN)	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
37	MHD FAHMI RIZKY 2106200456	1 Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H.	1 TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H. 2 Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.	ANALISIS YURIDIS MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA BISNIS MELALUI ARBITRASE DI BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA MEDAN	HUKUM ACARA	SKRIPSI
38						
39						
40						

Medan, 19 Rabi'ul Awwal 1447 H  
11 September 2025 M



Oleh:

Prof. Dr. H. HAMMAM ARIFIN, H., S.H., M.Hum.



Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.



Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.

## KATA PENGANTAR



### *Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kepada Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN No: 706/Pdt.G/2019/PN.Mdn)**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar- besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Zainudin, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H dan juga kepada Dr.Hilmiyah, S.H.,M.H selaku Kabag Perdata.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Dr. Asliani Harahap, S.H., M.H. selaku Pembimbing dan juga Bapak Dr. Mhd Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H. yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Secara khusus dengan rasa hormat serta penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada Ayahanda, Ibunda dan bibik (TIANIK) tercinta. Ketinganyalah yang membuat segalanya menjadi mungkin sehingga saya bisa sampai pada tahap dimana skripsi ini akhirnya selesai. Terimakasih segala pengorbanan, nasihat, dan juga kasih sayang yang selalu memotivasi, mendo'kan penulis untuk menyelesaikan studi ini.

Tidak lupa dengan kedua orang yang penting dalam kehidupan saya, paman (Ramdas) dan juga kakak sepupu (Yunita Anggrainy) yang sudah membantu membiayaiin Pendidikan saya dan juga abang-abang saya. Saya ucapkan ribuan terimakasih kepada paman (Ramdas) dan dan juga kakak sepupu (Yunita Anggrainy), dan juga teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua kebaikannya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Demikian Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, penulis berharap masukan yang membangun untuk kesempurnaannya.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Medan, 09 Juli 2025

**Hormat Saya  
Penulis,**

**Khairul Devraaz  
NPM : 2106200092**

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN No: 706/Pdt.G/2019/PN.Mdn)**

**Khairul Devraaz**

Perbuatan melawan hukum sengketa tanah adalah menghuni tanah dan bangunan secara tidak sah tanpa seizin pemilik yang menimbulkan sengketa. Tanah sebagai barang tidak bergerak merupakan kebutuhan mendasar dalam kehidupan masyarakat dimana tanah memiliki peran dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Sengketa hak atas tanah adalah perebutan hak bukan perebutan tanah, sehingga yang diperebutkan adalah status hak yang melekat pada obyek, banyak orang yang menempati maupun membangun rumah diatas tanah yang bukan miliknya atau diatas tanah sengketa tanpa memiliki surat kepemilikan hak atas tanah bahkan yang membuat sertifikat diatas tanah yang bersertifikat. Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya.

Penelitian ini adalah penelitian hukum Yuridis Normatif yang dilakukan dengan cara mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum, yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini. pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-Undangan, Konseptual dan Kasus.

Perbuatan melawan hukum pada dasarnya dapat diartikan sebagai suatu tindakan melanggar hak subyektif orang lain dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain. Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 1365 Kitab Hukum Undang Undang Hukum Perdata.yang mana unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya suatu Perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku, adanya kerugian bagi korban, Adanya hubungan kausalitas antar perbuatan dan kerugian. akibat hukum menempati atau menguasai hak milik tanah orang lain yang karena salahnya baik sengaja maupun tidak disengaja, ketika sudah terbukti melakukan kesalahan yang disangkakan perbuatan melawan hukum tersebut akan diwujudkan dalam bentuk mengganti kerugian terhadap korban yang mengalami. Berdasarkan putusan Nomor 706/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 30 April 2020, putusan pengadilan atas perkara ini sudahlah tepat dan adil sehingga pihak Penggugat tidak merasa hak-haknya tidak diambil orang dan mendapat keadilan. Oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.

**Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Sengketa, Tanah.**

## DAFTAR ISI

Kata Pengantar .....	i
Abstrak .....	iv
Daftar Isi .....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	6
2. Tujuan Penelitian .....	7
3. Manfaat Penelitian .....	8
B. Definisi Operasional .....	8
C. Keaslian Penelitian .....	9
D. Metode Penelitian .....	11
1. Jenis Penelitian .....	11
2. Sifat Penelitian .....	11
3. Pendekatan Penelitian .....	11
4. Sumber Data .....	12
5. Alat Pengumpul Data .....	13
6. Analisis Data .....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>15</b>
A. Perbuatan Melawan Hukum .....	15
B. Hak Atas Tanah .....	18
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>28</b>
A. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa	

Kepemilikan Hak Atas tanah .....	28
B. Akibat Hukum Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Ditinjau dari Hukum Positif di Indonesia .....	36
C. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan No.706/Pdt.G/2019/PN.Mdn.....	50
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>69</b>
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>71</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Istilah “hukum” mengandung pengertian yang luas yang meliputi semua peraturan atau ketentuan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur kehidupan masyarakat dan menyediakan sanksi terhadap pelanggarnya. Hukum memiliki fungsi yang sangat penting dalam kehidupan dan perubahan masyarakat. Ada dua aspek yang menonjol dalam perubahan hukum dan perubahan masyarakat yaitu:

1. Sejauh mana perubahan masyarakat harus mendapat penyesuaian oleh hukum. Dengan lain perkataan, bagaimana hukum menyesuaikan diri dengan perubahan masyarakat. Ini menunjukkan sifat pasif dari hukum
2. Sejauh mana hukum berperan untuk menggerakkan masyarakat menuju suatu perubahan yang terencana . Di sini hukum berperan aktif, dan inilah yang sering disebut sebagai fungsi hukum “*a toll of social engeneering*” sebagai alat rekayasa masyarakat.

Dalam rangka menjalankan fungsi untuk sebagai “*a tool of social engeneering*”, bukan sebagai sarana pembangunan. Mengingat fungsi hukum yang sangat strategis dalam pembangunan masyarakat dewasa ini, maka hukum harus menjamin adanya kepastian hukum, keadilan dan kegunaan bagi masyarakat. Permasalahan yang muncul saat ini adalah hukum yang tidak berjalan sesuai dengan nilai-nilai dasar dibentuknya hukum itu sendiri. Belum terlihat ada suatu

Perubahan hukum ke arah yang lebih baik karena hukum kita masih dependen pada sumber daya ekonomi dan politik. Reformasi hukum masih sulit untuk dijalankan. Alasannya secara politik dan ekonomi, peranan hukum melegitimasi keputusan-keputusan politik dan ekonomi dimana hukum menjadi subordinasi dari kekuasaan.<sup>1</sup>

Hukum perdata adalah ketentuan yang mengatur hak-hak dan kepentingan antara individu-individu dalam masyarakat. Dalam tradisi hukum di daratan Eropa (*civil law*) dikenal pembagian hukum menjadi dua yakni hukum publik dan hukum privat atau hukum perdata. Sementara dalam sisten *Anglo Saxon (common law)* pembagian hukum itu tidak dikenal.

Hukum perdata Belanda berasal dari hukum perdata perancis yaitu yang disusun berdasarkan hukum Romawi '*Corpus Juris Civilis*' yang pada waktu itu dianggap sebagai hukum yang paling sempurna. Hukum Privat yang berlaku di Prancis dimuat dalam dua kodifikasi yang disebut (hukum perdata) dan *Code De Commerce* (hukum dagang). Sewaktu Prancis menguasai Belanda (1806-1813), kedua kodifikasi itu diberlakukan di negeri Belanda yang masih dipergunakan terus hingga 24 tahun sesudah kemerdekaan Belanda dari Prancis (1813) yang dimaksud dengan hukum perdata Indonesia adalah hukum perdata yang berlaku bagi seluruh wilayah Indonesia. Hukum perdata yang berlaku di Indonesia adalah hukum perdata barat Belanda yang pada awalnya berinduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang aslinya berbahasa Belanda atau dikenal dengan *Burgerlijk Wetboek*

---

<sup>1</sup> Martha Eri Safira, 2017. *Hukum Perdata*, CV.Nata Karya, Ponogoro,,halaman 3.

dan biasa disingkat dengan B.W.<sup>2</sup>

Dalam perkara perdata, perkara yang diajukan ke pengadilan pada umumnya dalam bidang wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*), Pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata menentukan sebagai berikut: Tiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Hukum Perdata (*Burgerlijkrecht*) ialah rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain, dengan menitikberatkan kepada kepentingan perseorangan.

Salah satu contoh perbuatan melawan hukum sengketa tanah adalah menghuni tanah dan bangunan secara tidak sah tanpa seizin pemilik yang menimbulkan sengketa. Tanah sebagai barang tidak bergerak merupakan kebutuhan mendasar dalam kehidupan masyarakat dimana tanah memiliki peran dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Keberadaan tanah sendiri dari hari kehari dirasa semakin sempit mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah terhadap tanah semakin meningkat baik tanah sebagai tempat tinggal maupun untuk tempat usaha bagi masyarakat. Bagi pemerintah, tanah juga diperlukan guna pembangunan sarana yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.

Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya

---

<sup>2</sup> Akmaluddin Syahputra, 2011. *Hukum Perdata Indonesia*, Citapustaka Media Perintis, Medan,halaman .1

kompleks dan multidimensi. Oleh karena itu usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaiannya harus memperhitungkan berbagai aspek baik hukum maupun non hukum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilema dilema antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting. Mencari keseimbangan atau win-win solution atas konflik yang sudah terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap pengadaan tanah belum mengakomodasikan paradigma pembangunan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera. Terlihat ketidaksesuaian antara bentuk pengaturan kebijakan seringkali menimbulkan sengketa atau konflik.

Berbagai ragam sengketa hak atas tanah, akan terus mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, baik yang menyangkut sengketa perebutan hak, sengketa status tanah maupun bentuk-bentuk sengketa yang lainnya. Sengketa tersebut akan melibatkan banyak kesatuan masyarakat, antara lain sengketa antar kesatuan masyarakat hukum adat, masyarakat dengan pemerintah, masyarakat dengan institusi lain non pemerintah, antar masyarakat itu sendiri, yang akan terus mengalami peningkatan, sehingga terhadap berbagai sengketa tersebut harus ditemukan format penyelesaiannya.

Sengketa hak atas tanah adalah perebutan hak bukan perebutan tanah, sehingga yang diperebutkan adalah status hak yang melekat pada obyek yang disebut tanah. Hak yang melekat pada tanah bisa saja berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak-hak yang lainnya.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Isnaini, Anggreni Lubis, 2022. *Hukum Agraria: kajian Komprehensif*. CV. Pustaka Prim: Medan, halaman 106

Laju pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan, sementara tuntutan akan lahan merupakan konsekuensi dari kegiatan pembangunan fisik yang memerlukan tanah sebagai sarannya. Meskipun dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, sebagai aturan yang mengatur mengenai masalah pertanahan di Indonesia menganut spirit bahwa “dalam kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya masih bercorak agraria”, namun dalam prakteknya, yang nampak adalah mulai terjadi pergeseran paradigma pembangunan Indonesia yang secara perlahan berevolusi dari Negara agraris menjadi Negara industri.

Situasi ini nyata terlihat dari peralihan fungsi lahan akibat pembangunan fisik perkotaan menggusur lahan-lahan pemukiman menjadi kompleks perkantoran, mall dan lokasi-lokasi bisnis lainnya, sementara di daerah pinggiran, lahan-lahan pertanian dan perkebunan, berubah menjadi lokasi industri dengan dibangunnya sejumlah pabrik berskala besar.

Jaminan perlindungan hukum dalam hal Pertanahan yang saat ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus terhadap pengaturan mengenai bukti atas kepemilikan tanah sebagaimana telah diatur dalam pasal 19 ayat (2) UUPA dan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 1, bahwa sertifikat adalah bukti tanda hak atas tanah. Akan tetapi pada kenyataannya masih banyak orang yang menempati maupun membangun rumah diatas tanah yang bukan miliknya atau diatas tanah sengketa tanpa memiliki surat kepemilikan hak atas tanah bahkan yang membuat sertifikat diatas tanah yang bersertifikat. Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan atas tanah, maka pihak yang

merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya. Oleh sebab itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Dalam hal seperti itu, maka sengketa-sengketa tidak dapat dihindari tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri.<sup>4</sup>

Pada akhirnya, berdasarkan uraian sebagaimana dijelaskan di atas, Penulis membuat judul penelitian berupa “**Analisis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No.706/Pdt.G/2019/PN.Mdn)**”.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian sebelumnya, penelitian ini akan membahas permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah ?
- b. Bagaimana Akibat Hukum Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Ditinjau dari Hukum Positif di Indonesia ?
- c. Bagaimana Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan No.706/Pdt.G/2019/PN.Mdn.?

### **2. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari

---

<sup>4</sup> Estevina Pangemanan. (2013). “Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Journal Lex Privatum*, No.4, halaman 58.

permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas dan konkrit serta relevan.<sup>5</sup> Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah.
- b. Untuk mengetahui Akibat Hukum Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Ditinjau dari Hukum Positif di Indonesia.
- c. Untuk mengetahui Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan No.706/Pdt.G/2019/PN.Mdn.

### **3. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis mengharapkan adanya beberapa manfaat yang akan diperoleh sebagai berikut :

- a. Secara teoritis, Penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam memperkaya literatur dan teori-teori hukum, khususnya yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) serta sengketa kepemilikan tanah dalam perspektif hukum perdata dan agraria.
- b. Secara Praktis, Penelitian ini dapat menjadi acuan praktis bagi pihak-pihak yang sedang mengalami sengketa kepemilikan tanah agar memahami hak dan kewajibannya serta mengetahui langkah hukum yang tepat dalam menghadapi tindakan melawan hukum. Dengan adanya pemaparan tentang bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum dalam konteks tanah, masyarakat diharapkan menjadi lebih sadar dan berhati-hati dalam melakukan transaksi atau klaim atas tanah, guna mencegah

---

<sup>5</sup> Faisal, et.al. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 5

munculnya sengketa.

## **B. Definisi Operasional**

Untuk mempermudah penulisan, maka perlu diberikan suatu Batasan pengertian umum terhadap judul penelitian ini, yaitu, **“Analisis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No.706/Pdt.G/2019/PN.Mdn)”**.

### 1. Perbuatan Melawan Hukum

perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan Undang-Undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang mengakibatkan kerugian pihak lain dan tentu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut harus menggantikan kerugian kepada pihak yang telah dirugikannya.<sup>6</sup>

### 2. Sengketa

Sengketa adalah pertentangan atau konflik. Konflik berarti adanya perbedaan pendapat, penafsiran maupun pertentangan antara orang-orang atau para pihak terhadap satu objek perselisihan yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.<sup>7</sup>

### 3. Hak

Hak adalah kewenangan atau kemampuan yang diberikan oleh hukum kepada individu atau badan hukum untuk melakukan, tidak melakukan,

---

<sup>6</sup> Muhammad Sadi Is, *et.all.*, 2024. *Hukum Perdata*, CV. Intelektual Manifes Media: Bandung, Infes Media, halaman 123.

<sup>7</sup> Rizka Syahriana, Asliani, Lilawati Ginting. (2024), "Peran Mediator Sebagai Salah Satu Profesi Penyelesaian Sengketeta Di Luar Pengadilan", Jurnal Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi, Halaman 188.

atau menuntut sesuatu yang berkaitan dengan objek hukum tertentu.<sup>8</sup>

#### 4. Tanah

Tanah adalah salah satu harta yang sangat berharga di muka bumi ini, yang dalam sepanjang sejarah peradaban umat manusia tak henti-hentinya memberikan problemaproblema rumit.<sup>9</sup>

### C. Keaslian Penelitian

Penulisan skripsi ini merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar kesarjanaan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sepanjang pengetahuan penulis dilingkungan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, **“Analisis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No.706/Pdt.G/2019/PN.Mdn)”** Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian ini, antara lain:

1. Andi Ijal Gymnastiar, Nim 193300516205 Fakultas Hukum Universitas Nasional 2024, Yang Berjudul “ Analisis Yuridis Pebuatan Melawan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Gadai Secara Lisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 934 K/PDT/2020)” Bahwa Perbedaan dari penelitian ini adalah terletak pada pembahasan isi dari penelitian, dimana sebelumnya peneliti lebih memfokuskan isi pembahasannya mengenai Kriteria Perbuatan Melawan

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, halaman 37.

<sup>9</sup> Diana R.W Napitupulu, 2022. *Buku Materi Pembelajaran Hukum Pertanahan*. Program Studi Magister Hukum Universitas Kristen Indonesia: Jakarta, halaman 175.

Hukum terhadap Kepemilikan Hak atas Tanah berdasarkan gadai secara lisan sedangkan dalam penulisan penulis lebih memfokuskan Penyebab terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah. Maka berdasarkan keterangan diatas penelitian terdahulu dan sekarang adalah penelitian yang berbeda.

2. Devina Dwie Putri, Nim 193300516202 Fakultas Hukum Universitas Nasional 2023, Yang Berjudul “ Tinjauan Yuridis Pebuatan Melawan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1713 K/PDT/2020)” Bahwa Perbedaan dari penelitian ini adalah terletak pada pembahasan isi dari penelitian, dimana sebelumnya peneliti lebih memfokuskan isi pembahasannya mengenai Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak atas Tanah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1713 K/Pdt/2020 ditinjau dari perspektif Hukum Agraria sedangkan dalam penulisan penulis lebih memfokuskan Penyebab terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah. Maka berdasarkan keterangan diatas penelitian terdahulu dan sekarang adalah penelitian yang berbeda.
3. Yuda Pratama Lubis, Nim 12.840.0172 Fakultas Hukum Universitas Medan Area 2016, Yang Berjudul “Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn)” Bahwa Perbedaan dari penelitian ini adalah terletak pada pembahasan isi dari penelitian, dimana sebelumnya peneliti lebih memfokuskan isi

pembahasannya mengenai faktor penyebab terjadi Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn. sedangkan dalam penulisan penulis lebih memfokuskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah Maka berdasarkan keterangan diatas penelitian terdahulu dan sekarang adalah penelitian yang berbeda.

#### **D. Metode Penelitian**

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

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yang dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, penelitian hukum normatif adalah proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti.<sup>10</sup>

##### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif, sifat penelitian deskriptif analitis Yaitu menggambarkan atau mendeskripsikan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan mengenai Analisis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah.

##### **3. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ada beberapa pendekatan adalah sebagai berikut ;

---

<sup>10</sup> Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press. Halaman 48.

- a. Pendekatan per-undang-undangan (*statute approach*).

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas (diteliti).

- b. Pendekatan kasus (*case approach*).

Pendekatan ini dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.<sup>11</sup>

#### 4. Sumber Data

Sumber data dari penelitian ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam; yaitu Al-Qur'an dan Hadist. Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut sebagai data kewahyuan, yaitu QS An-Nisa/4 : 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS An-Nisa/4 : 29)

- b. Data Primer, yaitu data yang diperoleh melalui bahan pustaka yang terdiri dari:

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, Halaman 57.

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang mempunyai relevansi yang kuat terhadap objek yang akan diteliti dalam penelitian ini yang terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa publikasi tentang hukum meliputi buku, karya ilmiah jurnal, dan komentar-komentar hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti: kamus hukum, ensiklopedia, ensiklopedia hukum, kamus Bahasa dan data sensus.<sup>12</sup>

### **5. Alat Pengumpul Data**

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan (*library research*). Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, data penelitian yang dikumpulkan dengan cara studi Kepustakaan yaitu mengumpulkan dan memeriksa dokumen-dokumen yang dapat memberikan informasi atau yang dibutuhkan oleh peneliti.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, halaman 62.

<sup>13</sup> Nur Solikin. 2021. *Pengantar Metodologi*. Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media. halaman 119.

## **6. Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu dimana data yang diperoleh dalam studi kepustakaan (*library research*) atas bahan hukum akan diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan dalam bentuk penulisan yang lebih sistematis guna mencapai target yang diinginkan. Pengolahan bahan hukum dilakukan secara deduktif, yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum untuk permasalahan yang bersifat konkret yang sedang dihadapi.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perbuatan Melawan Hukum

Hukum di Prancis yang semula juga mengambil dasar-dasar dari hukum Romawi, yaitu teori tentang *culpa* dan *lex Aquilla*, kemudian terjadi proses generalisasi, yakni dengan berkembangnya suatu prinsip perbuatan melawan hukum yang sederhana, tetapi dapat menjaring semua (*catch all*), berupa perbuatan melawan hukum yang dirumuskan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang terkena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian. Rumusan tersebut kemudian diambil dan diterapkan di negeri Belanda yang kemudian oleh Belanda dibawa ke Indonesia, yang rumusan seperti itu sekarang ditemukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata Indonesia.

Menurut Perancang Undang-Undang, tindakan yang bertentangan dengan hak atau kewajiban yang diatur dalam Undang-Undang adalah *onrechtmatig*. Adapun yang dimaksud dengan Undang-Undang disini adalah Undang-Undang dalam arti formil maupun materiil. Semua perilaku yang bertentangan dengan Undang-Undang (dalam arti luas) adalah *onrechtmatig* karena ada kewajiban hukum bagi setiap orang untuk mematuhi Undang-Undang.<sup>14</sup>

Menurut Yurisprudensi moderen di negeri Belanda, suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku tidak dengan begitu saja merupakan perbuatan melawan hukum, selain itu masih disyaratkan:

---

<sup>14</sup> Y. Sari Murti Widiyastuti. 2020. *Asas-Asas Pertanggung Jawaban Perdata*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, halaman 31.

1. Bahwa kepentingan penggugat terkena atau terancam oleh pelanggaran hukum tersebut (*dat door deze overtreding eisers belang wordt aangetast of bedreigd*).
2. Bahwa kepentingan penggugat dilindungi oleh kaedah yang dilanggar (*dat dit belang bescherming vindt in hetovertreden voorschrift*). Syarat kedua ini kemudian dikenal sebagai ajaran relativitas atau sering juga disebut sebagai *Schutznormtheorie*.
3. Bahwa kepentingan itu termasuk dalam ruang lingkup kepentingan yang dimaksudkan untuk dilindungi oleh ketentuan Pasal 1401 BW/Pasal 1365 KUHPerdara (*dat dit belang behoort tot de belangen die art. 1401 beoogt te beschermen*).
4. Bahwa pelanggaran kaedah itu bertentangan dengan kepatutan terhadap penggugat, satu dan lain hal dengan memperhatikan sikap dan kelakuan si penggugat sendiri (*dat de normovertreding on behoorlijk is tegenover eiser, mede gezien diens eigen houding of gedrag*).
5. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum (*dat en rechtvaardigingsgrondontbreekt*).

Apabila semua persyaratan tersebut (butir 1-5) telah dipenuhi, baik secara eksplisit maupun implisit, maka dapat dikatakan bahwa perbuatan si pelaku yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya tadi bersifat melanggar hukum terhadap penggugat. Demikian menurut Schut dalam *Onrechtmatige daad volgens BW en NBW*.<sup>15</sup>

Perbuatan melawan hukum diartikan dalam konteks perdata adalah segala perbuatan yang menimbulkan kerugian yang membuat korbannya dapat melakukan tuntutan terhadap orang yang melakukan perbuatan tersebut. Kerugian yang ditimbulkan dapat bersifat materiil (misalnya kerugian akibat tabrakan mobil) ataupun immaterial (misalnya

---

<sup>15</sup>*Ibid.*, halaman 32.

kecemasan atau penyakit). Melalui tuntutan ini korban berupaya untuk mendapatkan pemulihan secara perdata, misalnya dengan mendapatkan ganti rugi. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum 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>16</sup>

Kata “perbuatan” mencakup perbuatan positif serta perilaku negatif. perilaku positif merupakan tindakan yang betul- betul digarap diatur dalam Pasal 1365 KUHPer atau Pasal 1401 BW Belanda. Perbuatan negatif adalah perbuatan yang benar-benar tidak dikerjakan, diatur dalam Pasal 1366 KUHPer.<sup>17</sup>

Rumusan perbuatan positif dalam Pasal 1365 KUHPer dan perbuatan negatif dalam Pasal 1366 KUHPer hanya digunakan sebelum ada Putusan *Hoge Raad Nederlands* 31 Januari 1919 karena pada waktu itu pengertian “melawan hukum” hanya bagi perbuatan positif, dalam arti sempit. Setelah keluar Putusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919, pengertian “melawan hukum” diperluas, mencakup juga perbuatan negatif, tidak berbuat. Maka, pengertian “perbuatan melawan hukum” pada Pasal 1365 KUHPer diperluas yang mencakup juga perbuatan negatif pada Pasal 1366 KUHPer yaitu berbuat atau tidak berbuat. Jadi aksi melawan hukum dalam Artikel 1365 KUHPer merupakan melakukan ataupun tidak melakukan mudarat orang lain.

Penafsiran melawan hukum, sebaliknya negeri peradilan (Mahkamah Agung) sedang menganut paham yang kecil. Perihal itu bisa dikenal dari tetapan *Hoge Raad Nederlands* saat sebelum tahun 1919, yang merumuskan:

---

<sup>16</sup> Muhammad Sadi Is. 2024. *Hukum Perdata*. Bandung: CV. Intelektual Manifes Media, halaman 124.

<sup>17</sup> Rustan Darwis, dkk. 2022. *Hukum Perdata*. Padang: PT. Global Eksekutif Teknologi, halaman 113.

*“Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.”*

Dalam ringkasan ini, yang butuh dipikirkan cuma hak serta peranan hukum berpijak pada undang-undang (*wet*). Jadi aksi itu wajib melanggar hak orang lain ataupun berlawanan dengan peranan ketetapannya sendiri yang diserahkan undang-undang (*wet*). Dengan sedemikian itu melanggar hukum (*onrechtmatige*) serupa dengan melanggar undang-undang (*onwetmatige*).<sup>18</sup>

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Dengan demikian, pengaturannya bersumber dari Undang-Undang sebagaimana halnya nama dan keterangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kalau ketentuan dari Pasal 1365 KUH Perdata tersebut diteliti kembali, maka nampaklah bahwa ketentuan tersebut dimulai dengan kata-kata *“Onrechtmatige daad”*, dengan penggunaan istilah mana orang sudah dianggap mengetahui, apakah yang dimaksud dengan *onrechtmatige daad* itu.<sup>19</sup>

Sengketa ataupun gugatan perdata pada prinsipnya hanya ada dua jenis, yaitu Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), berbunyi: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Perbuatan melawan hukum memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Unsur adanya perbuatan melawan hukum.

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, halaman 114.

<sup>19</sup> Muhammad Sadi Is, *Op.cit.*, halaman 128.

- b. Unsur adanya kesalahan.
- c. Unsur adanya hubungan sebab akibat.
- d. Unsur adanya kerugian.<sup>20</sup>

## **B. Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Dasar ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun publik. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 Jo. Pasal 53 UUPA, antara lain:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha

---

<sup>20</sup> Risky Reza Pahlevi, Zulfi Diane Zaini, Recca Ayu Hapsari. (2021). “Analisis Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Pangaruyuang Law Journal*, No.1, halaman 23.

- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang diterapkan oleh Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.<sup>21</sup>

Adapun wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

- a. Wewenang umum. Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
- b. Wewenang khusus. Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang

---

<sup>21</sup> Fadhil Yazid, 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. Undhar Press: Medan, halaman 46.

pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan atau perkebunan.<sup>22</sup>

Pasal 16 UUPA tidak menyebutkan hak pengelolaan yang sebetulnya hak atas tanah karena pemegang hak pengelolaan itu mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang menjadi haknya. Macam-macam hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 16 Jo. Pasal 53 UUPA, dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang Undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang ditetapkan dengan Undang-Undang. Hak atas tanah ini belum ada.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, halaman 47.

tanah ini adalah Hak Gadai (gadai tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa tanah pertanian.<sup>23</sup>

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 Jo. Pasal 53 UUPA bersifat limitatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan Undang-Undang. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer.

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Pakai atas tanah negara

- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder.

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan, Hak Pakai atas tanah hak milik, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa tanah pertanian.<sup>24</sup>

Prinsip dasar kepemilikan tanah menurut hukum Agraria Indonesia, yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960, mencakup beberapa hal penting antara lain :

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, halaman 48.

<sup>24</sup> *Ibid.*, halaman 49.

1. Pertama, asas nasionalitas, yang menegaskan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia.
2. Hak menguasai negara, yang berarti negara memiliki kekuasaan tertinggi atas bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
3. Pengakuan terhadap hak ulayat yaitu pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah.
4. Fungsi sosial hak atas tanah, yang berarti bahwa hak atas tanah harus digunakan untuk kepentingan masyarakat secara keseluruhan dan tidak hanya untuk kepentingan pemilik tanah semata.<sup>25</sup>
5. Kesamaan hak antara laki-laki dan perempuan dalam pemilikan tanah.

Pada dasarnya, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam hal ini ada hak yang dimiliki negara yaitu "hak menguasai" artinya negara diberi kewenangan untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

---

<sup>25</sup> Asliani. (2025).” Penyelesaian Sengketa Tanah Ditinjau Dari Hukum Nasional Dan Hukum Islam”, Sanksi Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi, halaman 337.

Berdasarkan hak menguasai inilah negara menentukan mengenai hak atas tanah yang diberikan kepada dan dimiliki oleh orang lain juga badan hukum. Kemudian hak-hak ini memberi kewenangan kepada yang menguasainya untuk dipergunakan atau dimanfaatkannya. Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara. Untuk lebih jelasnya hak-hak atas tanah ini akan dibahas sebagai berikut:<sup>26</sup>

a. Hak Milik Atas Tanah

hak milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh, dibandingkan dengan hak-hak primer lainnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi "Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 ayat (2) UUPA berbunyi "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." pemberian hak milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan lihat Pasal 21 ayat (2). Adapun yang dapat menjadi Hak Milik yaitu:

- 1) Hanya warganegara Indonesia;
- 2) Kepala BPN nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan

---

<sup>26</sup> Isnaini, Anggreni Lubis, 2022. *Hukum Agraria: kajian Komprehensif*. CV. Pustaka Prim: Medan, halaman 39.

## Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

### b. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Hak milik hapus bila:

- 1) tanahnya jatuh kepada negara.
  - a) karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
  - b) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  - c) karena diterlantarkan; (Lihat PP Nomor 11 Tahun 2010)
  - d) karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- 2) tanahnya musnah.

Mengacu pada ketentuan Pasal 27, maka hak atas sebidang tanah hapus disebabkan oleh pencabutan tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa 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.

Untuk menindaklanjuti Pasal 18 UUPA tersebut pemerintah mengeluarkan UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya. Pencabutan hak atas tanah merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum, yang didalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan pembangunan.

c. Hak Guna Usaha

Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna-usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

d. Hapusnya Hak guna-usaha:

Hak guna-usaha hapus bila:

- 1) jangka waktunya berakhir;
- 2) dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) dicabut untuk kepentingan umum;

- 5) diterlantarkan
- 6) tanahnya musnah;
- 7) ketentuan dalam pasal 30 ayat (2) yaitu Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

e. Hak Guna-Bangunan

Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

f. Hapusnya Hak guna-bangunan

Hak guna-bangunan hapus bila:

- 1) jangka waktunya berakhir;

- 2) dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) diterlantarkan;
- 6) tanahnya musnah;
- 7) ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

g. 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 Undang-undang ini.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, halaman 45.

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

##### **A. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Kepemilikan Atas Tanah.**

Hukum perdata (*Burgerlijkrecht*) yang merupakan rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antar individu atau mengatur hubungan hukum orang yang satu dengan orang lainnya, dengan menitikberatkan kepada kepentingan perseorangan.

Dalam prakteknya hubungan atau kepentingan antar perorangan yang menimbulkan hubungan hukum tersebut seringkali terjadi konflik atau pertentangan yang terjadi apabila salah satu pihak ada yang merasa dirugikan. Dan yang sering terjadi dalam masyarakat yakni mengenai sengketa tanah.

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah.

Tanah merupakan harta yang sangat bernilai dimana setiap tahunnya selalu memiliki nilai jual yang tidak pernah surut. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam setiap kehidupan dan kegiatan usaha manusia, sehingga tidak menutup kemungkinan untuk terjadi konflik khususnya mengenai hak atas tanah. Tanah mempunyai set penting dalam mendorong percepatan pembangunan fisik di

Indonesia, karena memiliki nilai ekonomi yang bergerak cepat mengikuti perkembangan finansial dan teknologi. Untuk pembangunan infrastruktur dibutuhkan lahan yang cukup luas, sedangkan untuk pembangunan perkotaan dan industri kebutuhan akan properti semakin cepat. Sebaliknya, area yang tersedia sangat minim. Kebutuhan akan lahan sangat signifikan dengan adanya pembangunan, terutama di negara berkembang.<sup>28</sup>

Penguasaan atau kepemilikan sebidang tanah dapat melalui beberapa cara yang kita ketahui pada umumnya, diantaranya:

6. Dapat melalui jual-beli
7. Melalui sewa-menyewa
8. Melalui pewarisan
9. Melalui hibah
10. Daluwarsa

Kenyataan menunjukkan bahwa hampir semua kasus yang berkaitan dengan pertanahan merupakan suatu perbuatan melawan hukum yaitu dengan menguasai tanah milik orang lain secara tanpa hak. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat.<sup>29</sup>

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “perbuatan melawan hukum” ialah Perbuatan melawan hukum pada dasarnya dapat diartikan sebagai suatu tindakan melanggar hak subyektif orang lain dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain.

---

<sup>28</sup> Mhd Teguh Syuhada Lubis. (2025). “Upaya Penegakan Hukum Dalam Pencegahan dan Penanganan Mafia Tanah Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Indonesia”. Seminar Nasional Hukum Sosial dan Ekonomi, halaman 174.

<sup>29</sup> Abdur Rohim, As’ad Romadhoni. (2021). “Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Sebidang Tanah Yang Telah Mencapai Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. Jurnal Hukum Politik dan Agama, No.02, halaman 3.

Pengertian perbuatan dalam perbuatan melawan hukum memiliki arti perbuatan aktif maupun perbuatan pasif, dengan kata lain ketidakaktifan dalam bertindak oleh seseorang dapat dikategorikan sebagai perbuatan, dan apabila perbuatan tidak aktif tersebut kemudian melanggar hukum maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang tersebut yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”<sup>30</sup>

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1365 Kitab Hukum Undang Undang Hukum Perdata tersebut, untuk menentukan apakah suatu perbuatan melawan hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan yang dimaksud dalam unsur ini mencakup tindakan aktif dari pelaku yakni suatu perbuatan tertentu maupun tindakan yang bersifat pasif yaitu ketidakberadaan tindakan yang seharusnya dilakukan. Dalam konteks ini, hak yang dimiliki oleh pelaku bertentangan dengan kewajiban hukumnya.

Suatu tindakan dianggap aktif apabila seseorang secara langsung melakukan perbuatan yang melanggar hukum sedangkan suatu tindakan dianggap negatif jika seseorang gagal melaksanakan kewajiban yang seharusnya dilakukan berdasarkan undang-undang atau kewajiban subjektifnya, yang pada akhirnya menyebabkan

---

<sup>30</sup> A. Zulkarnain. (2024). “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”. Indonesian Journal Of Intellectual Publication, No.3, halaman 129.

kerugian bagi pihak lain.

Berdasarkan tindakan yang dilakukan oleh Pihak B di atas, perbuatan tersebut termasuk ke dalam perbuatan aktif. Pihak B tidak segera dan sukarela memenuhi kewajibannya untuk memberikan hak kepada Pihak A yang mengakibatkan perkara ini berkembang dan berlarut-larut, maka perbuatan Pihak B tersebut bertentangan dengan kewajiban hukumnya, selain itu tindakan Pihak B yang telah melakukan jual beli atau pemindahan tangan hak atas tanah yang masih melekat Sita Eksekusi merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan hukum mengenai pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan. Akibat perbuatan tersebut, Pihak A mengalami kerugian.

## 2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat yang telah diatur dalam undang-undang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Tindakan yang dilakukan oleh Pihak B telah melanggar hak subjektif dari Pihak A serta bertentangan dengan asas kepatutan. Ketidaksegeraan Pihak B dalam memenuhi hak kepada Pihak A yang telah ditetapkan dalam putusan pengadilan jelas merupakan pelanggaran terhadap hak subjektif Pihak A, serta tindakan jual beli atau pemindahan hak atas tanah yang masih terikat dengan sita eksekusi yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku karena tanah yang masih dalam proses eksekusi tidak bisa dipindah tangankan tanpa mengikuti prosedur yang sah.

## 3. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Berdasarkan Pasal 1365 agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, harus ada unsur kesalahan. Kesalahan merupakan perbuatan yang disengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan atau yang perbuatan tersebut melawan hukum atau *onrechtmatigedaad*. Pihak B dalam hal ini telah lalai dengan tidak memenuhi kewajiban kepada Pihak A yaitu sebesar Rp. 187.161.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah) serta dengan sengaja mengalihkan telah mengalihkan atau menjual belikan tanah yang di atasnya masih melekat Sita Eksekusi, tindakan tersebut merupakan tindakan yang tidak sah menurut hukum.

#### 4. Adanya Kerugian Bagi korban

Adanya kerugian yang dialami korban merupakan salah satu unsur yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Akibat perbuatan tersebut, pihak lain menderita kerugian baik dalam bentuk materiil maupun immaterial. Kerugian materiil merupakan kerugian yang secara nyata diderita oleh korban.<sup>31</sup>

#### 5. Adanya hubungan kausalitas antar perbuatan dan kerugian

Sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tindakan tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena memenuhi syarat-syarat tertentu, salah satunya adalah hubungan kausal yang jelas. Antara tindakan yang dilakukan dan kerugian yang dihasilkan. Hubungan sebab-akibat ini merupakan salah satu elemen kunci dalam menentukan apakah suatu Perbuatan dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, ini merupakan salah satu komponen yang sangat penting dalam menentukan apakah suatu perbuatan dapat

---

<sup>31</sup> Nafisa Auliany, Sepriyadi Adhan S, FX Sumara. (2025). "Analisis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Tanah Sita Eksekusi". Indonesian Journal Of Law and Justice, No.4, halaman 6.

dianggap melanggar hukum.

Dalam penerapannya terdapat dua teori yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira, yang menjelaskan hubungan sebab-akibat. Teori hubungan faktual, juga dikenal sebagai (*causation in fact*) berpusat pada fakta yang benar-benar terjadi, di mana setiap komponen atau faktor yang menyebabkan secara langsung menyebabkan kerugian realistik. Teori ini menganggap bahwa kerugian tidak mungkin terjadi tanpa adanya tindakan atau alasan tersebut. Dalam hal penerapan undang-undang perbuatan yang melanggar hukum, yang sering disebut dengan istilah hukum "tetapi untuk" atau "*sine qua non*", yang menyatakan bahwa kerugian tidak akan terjadi tanpa adanya tindakan yang dilakukan sebagai faktor langsung yang menyebabkan kerugian tersebut.<sup>32</sup>

Namun ada kekhawatiran bahwa dengan penafsiran perbuatan melawan hukum secara luas ini akan membawa ketidakpastian hukum, meskipun kekhawatiran itu dianggap tidak beralasan, justru pendapat-pendapat yang modern meletakkan kepada hakim syarat syarat lebih tinggi dari pada ajaran yang dahulu dan ini juga berlaku bagi semua lapangan hukum. Menurut Ares 1919 bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, jika:

1. Melanggar hak orang lain atau Yang dimaksud dengan melanggar hak orang lain adalah melanggar hak subyektif orang lain. Sulit untuk mendefinisikan hak subyektif. Akan tetapi dapat dijelaskan sebagai wewenang khusus yang

---

<sup>32</sup> Andryawan, dkk. (2024). " Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah: Putusan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Tlg", *Journal of Multidisciplinary Research and Development*, No.1, halaman 162.

diberikan oleh hukum kepada orang seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya.

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, atau Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang didasarkan pada hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. dan dalam hal perbuatan melawan hukum, yang dimaksud dengan kewajiban hukum adalah kewajiban menurut undang-undang. Termasuk dalam kategori ini adalah perbuatan-perbuatan pidana, yaitu pencurian, penggeelapan, penipuan dan perusakan.
3. Bertentangan dengan kesusilaan, atau Sulit untuk memberikan pengertian tentang kesusilaan. Walaupun demikian dapat dijelaskan sebagai norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma-norma hukum.
4. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.<sup>33</sup>

Unsur perbuatan atau tindakan dalam pelanggaran hukum tidak terbatas pada tindakan positif saja, yang artinya melakukan sesuatu, tetapi juga mencakup tindakan negatif, yaitu ketidakberbuatannya sesuai dengan kewajiban subjektifnya. Sebuah tindakan dianggap positif jika seseorang melakukan sesuatu yang melanggar hukum, sedangkan tindakan dianggap negatif jika seseorang seharusnya melakukan sesuatu berdasarkan undang-undang atau kewajiban subjektifnya, namun tidak melakukannya dan akibatnya merugikan orang lain. Bahkan, tindakan

---

<sup>33</sup> Muhammad Sadi Is, dkk. 2024. *Hukum Perdata*. Bandung: CV. Intelektual Manifes Media, halaman 131.

tidak berbuat apa-apa atau diam juga dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum. Dalam Pasal 1365 KUHPerdara, Prodjudikoro mengemukakan bahwa tindakan yang dimaksud melibatkan tindakan aktif maupun tindakan pasif atau ketidakberbuatannya.

Dalam pandangan teori perlindungan hukum, perbuatan melawan hukum didasarkan pada prinsip keadilan dan pemulihan status *quo*. Teori ini menggarisbawahi pentingnya menjaga keseimbangan antara hak-hak individu dan kepentingan masyarakat umum. Konsep restorasi dalam teori ini menuntut agar korban diberikan kompensasi untuk mengembalikan keadaan seolah-olah perbuatan melawan hukum tidak terjadi.<sup>34</sup>

Sengketa hukum atas tanah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan akan memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sifat permasalahan dari suatu sengketa tanah secara umum ada beberapa macam :

1. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/ bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata) .

---

<sup>34</sup> Gisni Halipah, dkk. (2023). "Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata", Jurnal Serambi Hukum, No.01, halaman 140.

3. Kekeliruan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/ tidak benar.
4. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis. Sengketa tanah, apabila ditinjau dari peristiwa hukum.<sup>35</sup>

#### **B. Akibat Hukum Sengketa Tanah Perbuatan Melawan Hukum Ditinjau Dari Hukum Positif Di Indonesia.**

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat.

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.

sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/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>36</sup>

Pengaturan hak atas tanah terdapat pada Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat

---

<sup>35</sup> Rizky Reza Pahlevi, Zulfi Diane Zaini, Recca Ayu Hapsari. (2021). “Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”. Pagaruyuang Law Journal, No.1, halaman 23.

<sup>36</sup> Iga Pramesti. (2020). “Studi Putusan No. 20/PDT/2017/PT.MTR Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum”, Skripsi Universitas Byangkara Surabaya, halaman 22.

(1) dan pasal 53.

Pasal 4 ayat (1) berbunyi:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal dua ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”

Ayat (2) berbunyi:

“Hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat satu pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah disebut dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi”

Hak atas tanah dimaksud di atas terdiri dari “hak milik hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan lain yang tidak tercantum dalam hak-hak tersebut di atas yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian” semua hak atas tanah pada suatu bidang tanah tertentu diserahkan kewenangan dan dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan tertentu.<sup>37</sup>

Kasus sengketa tanah atau suatu perbuatan melawan hukum sangatlah merugikan banyaknya pihak, pemerintah, perusahaan, bahkan masyarakat. Sering terjadinya konflik tanah atau sengketa tanah sangatlah membuat pandangan kita terhadap pemerintah sangatlah buruk akibatnya belum luas pemahaman masyarakat

---

<sup>37</sup> Harmensyah Syamsul. (2019). “Tinjauan Putusan N.O (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”. Skripsi Universitas Islam Riau, halaman 45.

mengenai ketentuan pertanahan yang ada di Indonesia. Untuk itu pentingnya pemahaman masyarakat mengenai sosialisasi pertanahan khususnya masyarakat awam yang masih belum mengerti benar tentang Hak tanah atau Kepemilikan tanah yang ada di Indonesia.<sup>38</sup>

kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Guna mendapatkan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons ataupun penyelesaian kepada yang berkepentingan masyarakat dan pemerintah.<sup>39</sup>

Sengketa hukum atas tanah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan akan memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sifat permasalahan dari suatu sengketa tanah secara umum ada beberapa macam:

1. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.

---

<sup>38</sup> Diana Kolompoy. (2019). "Sengketa Tanah Akibat Pembuatan Melawan Hukum di Tinjau Dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960". Lex Privatum, No.3, halaman 137.

<sup>39</sup> Rizky Reza Pahlevi, Zulfi Diane Zaini, Recca Ayu Hapsari. (2021). "Analisis Pembuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah". Pangaruyuang Law Journal, No.1, halaman 24.

2. Bantahan terhadap suatu alas hak/ bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/ tidak benar.
4. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis. Sengketa tanah, apabila ditinjau dari peristiwa hukum.

Konflik pertanahan yang terjadi selama ini berdimensi luas, baik konflik horizontal maupun konflik vertikal. Konflik vertikal yang paling dominan yaitu antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Misalnya salah satu kasus yang paling menonjol adalah kasus yang paling sering terjadi adalah permasalahan sertifikat ganda atau kepemilikan beberapa sertifikat pada sebuah bidang tanah.<sup>40</sup>

Elsa Syarief mengemukakan pendapat bahwa, secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor faktor sebagai berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksesuaian peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data tanah yang keliru;

---

<sup>40</sup> Rizky Reza Pahlevi, Zulfi Diane Zaini, Recca Ayu Hapsari. (2021). “Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”. *Pangaruyuang Law Journal*, No.1, halaman 23.

6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
7. Transaksi tanah yang keliru;
8. Ulah pemohon hak atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.<sup>41</sup>

Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut:

1. Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh : hak atas sumber daya agraria termasuk tanah) kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan kerjasama.
3. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, halaman 24.

5. Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.<sup>42</sup>

Selanjutnya, penyebab yang bersifat umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan kedalam dua faktor yaitu faktor hukum dan faktor nonhukum. Faktor Hukum ini terdiri dari dua bagian yaitu: adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan dan tumpang tindih peradilan.

1. Tumpang tindih peraturan misalnya UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria, tetapi dalam pembuatan peraturan lainnya tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya sehingga adanya bertentangan dengan peraturan perundangan sektoral yang baru seperti Undang Undang Kehutanan, Undang-Undang Pokok Pertambangan dan Undang-Undang Penanaman Modal.
2. Tumpang tindih peradilan misalnya pada saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik pertanahan yaitu secara perdata, secara pidana dan tata usaha Negara. Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal konflik disertai tindak pidana) atau akan menang secara Tata Usaha Negara (pada peradilan TUN).

Faktor nonhukum yang menjadi akar dari konflik pertanahan antara lain: adanya tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomi tanah tinggi, kesadaran

---

<sup>42</sup>Iga Pramesti. (2020). "Studi Putusan No. 20/PDT/2017/PT.MTR Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum", Skripsi Universitas Bhayangkara Surabaya, halaman 32.

masyarakat akan guna tanah meningkat, tanah berkurang sedangkan masyarakat terus bertambah, dan karena faktor kemiskinan.

1. Tumpang tindih penggunaan tanah, yaitu sejalan waktu pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karena banyak tanah pertanian yang beralih fungsi. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda.
2. Nilai ekonomis tanah tinggi, yaitu semakin hari tanah semakin meningkat harga jualnya dipasar, tanah menjadi salah satu objek yang menjanjikan bagi masyarakat baik untuk membuka lahan usaha perkebunan, lahan persawahan, pemukiman dan lahan untuk kawasan industri.
3. Kesadaran masyarakat meningkat, yaitu adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Terkait dengan tanah sebagai asset pembangunan maka timbul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah yaitu tidak ada lagi menempatkan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.
4. Tanah tetap sedangkan penduduk bertambah, yaitu pertumbuhan penduduk yang sangat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, serta jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya.

5. Kemiskinan, yaitu merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Terbatasnya akses terhadap tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses.<sup>43</sup>

Proses penyelesaian sengketa tanah pada umumnya dapat dilakukan melalui forum pengadilan (litigasi), namun demikian bisa juga diselesaikan melalui kerangka pranata alternative penyelesaian sengketa (Disputes Resolution), seperti melalui misalnya melalui lembaga-lembaga yang berwenang Badan Arbitase Nasional Indonesia (BANI), kemudian melalui Negoisasi, Mediasi, Konsiliasi, Mediasi, selain itu dapat juga melalui Badan Pertanahan Nasional. Beberapa cara penyelesaian sengketa tanah di Indonesia dapat ditempuh melalui beberapa cara berikut ini:

1. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution.
2. Jalur Penyelesaian Sengketa Alternatif (Non-Litigasi) Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien sebabnya pada masa belakangan ini, berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa (settlement method) di luar pengadilan seperti.

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, halaman 35.

a. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

b. Negosiasi

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa, negosiasi ialah proses tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

c. Mediasi

Menurut Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu mediator. Mediasi melalui sistem kompromi diantara

para pihak, sedang pihak ketiga yang bertindak sebagai mediator hanya sebagai penolong

d. Konsialisasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution.

e. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi. Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.<sup>44</sup>

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Rizky Reza Pahlevi, Zulfi Diane Zaini, Recca Ayu Hapsari, *Op.cit.*, halaman 26.

<sup>45</sup> *Ibid.*, halaman 23.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria dimuat adanya beberapa asas hukum agraria nasional sebagai menjiwai pelaksanaan dasar yang Undang-Undang Pokok Agraria. Asas-asas Undang-Undang Pokok Agraria tersebut adalah :

1. Asas Kenasionalan, artinya bahwa seluruh wilayah Indonesia terdiri dari bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah merupakan kekayaan nasional milik bangsa Indonesia yang harus dipergunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan dan kemakmuran atau kesejahteraan rakyat Indonesia (Pasal 1 ayat (1, 2, 3) Undang-Undang Pokok Agraria).
2. Asas kekuasaan (dikuasai) oleh Negara, artinya Negara bukan sebagai pemilik, tetapi sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang berwenang :
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa,
  - b. menentukan dan mengatur hubungan- hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa (Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria).
  - d. Asas kepentingan nasional, artinya walaupun hak ulayat diakui keberadaannya, dan Undang Undang Pokok Agraria berdasarkan hukum adat tetapi tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional; juga semua hak atas bumi, air, dan ruang angkasa ditujukan untuk

kepentingan bangsa dan rakyat Indonesia (Pasal 3 dan 5 Undang-Undang Pokok Agraria).

- e. Asas semua hak atas tanah berfungsi sosial, artinya semua hak-hak atas tanah tidak boleh dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadi pemiliknya, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat.<sup>46</sup>
- f. Asas kebangsaan, hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah (Pasal 9 ayat (1) UUPA).
- g. Asas Persamaan hak setiap Warga Negara Indonesia, artinya tidak ada perbedaan antara laki-laki dan perempuan dalam kepemilikan hak atas tanah. (Pasal 9 ayat (2) UUPA).
- h. Asas mengusahakan secara aktif tanah pertanian oleh pemiliknya sendiri (Pasal 10 UUPA).
- i. Asas pembatasan kepemilikan hak atas tanah (Pasal 7 jo Pasal 17 UUPA).
- j. Asas tata guna tanah atau penggunaan tanah secara berencana (Pasal 13, 14, dan 15 UUPA);
- k. Asas hukum adat, artinya semua hak atas tanah dalam UUPA berdasarkan hukum adat (Pasal 5 UUPA).<sup>47</sup>

Munculnya istilah atau definisi perbuatan melawan hukum dari berbagai negara lain maka Indonesia sebagai negara bekas jajahan bangsa Belanda yang

---

<sup>46</sup> Widya Ade Septesha, Siti Malikhatus Badriyah. (2023). "Analisis Perbuatan Melawan Hukum terhadap Obyek Sengketa Tanah yang dikuasai Orang Lain di Tinjau Dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960". Jurnal hukum dan pranata sosial islam, No.2, halaman 2173.

<sup>47</sup> Diana Kolompoy. (2019). "Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum di Tinjau dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960". Lex Privatum, No.3, halaman 142.

negara Belanda pun mengikuti hukum kodifikasi dari Belanda, maka Indonesia menggunakan rumusan yang tercantum pada KUH Perdata Pasal 1365, 1366, dan 1367 mengenai perbuatan melawan hukum untuk menyelesaikan sengketa-sengketa yang terjadi di Indonesia.

Sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial).<sup>10</sup> Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang termuat di dalamnya, bahwa seseorang dapat membuktikan hak kepemilikan atas tanahnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dengan demikian pada penjelasan di atas bahwa akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum maka pasal tersebut diatur pada Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut: “Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu dan harus mengganti kerugian.”

Kutipan pasal di atas memberikan gambaran mengenai ruang lingkup akibat dan juga sanksi yang diterapkan dari suatu perbuatan melawan hukum, akibat yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum tersebut akan diwujudkan dalam bentuk mengganti kerugian terhadap korban yang mengalami, apabila dari perbuatannya menimbulkan kerugian pada orang lain maka harus sesuai syarat dan unsur-unsurnya. Penggantian kerugian materil dan immaterial biasanya kerugian

atas terjadinya perbuatan melawan hukum dihitung dengan uang ataupun harus mengganti barang-barang atau benda yang telah mengalami kerusakan/perampasan sesuai dengan nilai barang/benda yang rusak atau dirampas.<sup>48</sup>

Menurut A. Ridwan Halim akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Sederhananya akibat hukum lahir dari peristiwa hukum.<sup>49</sup>

Pada pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa akibat hukum menempati atau menguasai hak milik tanah orang lain yang karena salahnya baik sengaja maupun tidak disengaja, ketika sudah terbukti melakukan kesalahan yang disangkakan perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan ataupun menimbulkan kerugian bagi pihak yang dirugikan dan memenuhi ke dalam unsur unsur perbuatan melawan hukum, maka perbuatan tersebut harus dipertanggungjawabkan secara hukum mengganti kerugian yang ditimbulkan atas perbuatan tersebut.<sup>50</sup>

### **C. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan No.706/Pdt.G/2019/Pn.Mdn.**

Putusan hakim ialah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat

---

<sup>48</sup> Masnida Malau, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas. (2023). "Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata". Jurnal Binamulia Hukum, No.2, halaman 302.

<sup>49</sup> Reza Oktara, Sri Zanariyah, Ledy Famulia. (2023). "Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora". No.2, halaman 217.

<sup>50</sup> Masnida Malau, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, *Op.cit.*, halaman 303.

negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Jadi, putusan adalah perbuatan hakim sebagai penguasa atau pejabat negara. Suatu putusan hakim terdiri dari empat bagian, yaitu:

1. Kepala putusan;
2. Identitas para pihak;
3. Pertimbangan;
4. Amar;

Kepala putusan setiap putusan pengadilan haruslah mempunyai kepala pada bagian atas putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Kepala putusan ini memberi kekuatan eksekutorial pada putusan. Apabila kepala putusan ini tidak dibubuhkan pada suatu putusan pengadilan, maka hakim tidak dapat melaksanakan putusan tersebut.

Alasan sebagai dasar putusan harus dimuat dalam pertimbangan putusan (Pasal 184 HIR, 195 RBg), di samping itu, Pasal 178 ayat (1) HIR dan Pasal 189 Ayat (1) RBg, mewajibkan hakim karena jabatannya melengkapi segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak.

Imparsialitas hakim harus terlihat pada gagasan bahwa para hakim akan mendasarkan putusannya pada hukum dan fakta-fakta dipersidangan. Bukan atas dasar keterkaitan dengan satu pihak yang berperkara, bukan pula menjadi pemutus perkaranya sendiri.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Hayatur Rahmi. (2022). “Tinjauan Terhadap Putusan Niet Ontvankelijk Verklaard (N.O) Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”, Skripsi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam, halaman 42.

### **Tentang Pertimbangan Hukum**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut

1. Bahwa Penggugat (ic. Nurdelima Sihombing) ada membeli sebidang tanah kepada Turut Tergugat (ic. Hermanto Teja) seluas lebih kurang 2143,16 M2 yang terletak di Jalan Rawe I Lingkungan XII Kelurahan Besar Kecamatan Medan Labuhan Kota Medan sesuai dengan Surat Keterangan Nomor : 594/12 tertanggal 18 April 2016 atas nama Hermanto Teja yang diterbitkan Kelurahan Besar dan telah teregistrasi di Kecamatan Medan Labuhan Nomor : 594/29 tanggal 18 April 2016 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Syahrhan, Hasabul Haris, dll 101 M.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sitindaon 100 M.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Jalan Rawe I 22 M.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan Sioloho 20,65 M.
2. Bahwa Penggugat melakukan pembelian tanah tersebut diatas kepada Turut Tergugat dihadapan Notaris/PPAT Abidin S. Panggabean, SH sebagaimana tertuang didalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 44 tertanggal 24 Juli 2017 antara Penggugat sebagai pihak Pembeli dengan Turut Tergugat sebagai Pihak penjual ;
3. Bahwa menurut Penjelasan Turut Tergugat, hal mana tanah yang dia miliki dan dijual kepada Penggugat atas dasar adanya Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 410/Pdt.G/2011/PN-Mdn tanggal 29 Mei 2012 dan Surat

Penguasaan Fisik Bidang tanah Tanggal 13 April 2016 sebagaimana tertuang didalan Surat keterangan Nomor : 594/12 tanggal 18 April 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Besar Kecamatan medan Labuhan Kota Medan ;

4. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 410/Pdt.G/2011/PNMdn tanggal 29 April 2012, telah memenangkan Turut Tergugat (ic. Hermanto Teja), dan telah berkekuatan hukum tetap yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
  - a. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk sebahagian;
  - b. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah terperkara berdasarkan Akta – Akta Jual Beli dari Camat Medan Labuhan Kota Medan yakni : (1) No. 102/3/ml/1979 tanggal 29 Maret 1979. (2) No. 104/3/ml/1978 tanggal 24 Agustus 1978. (3) No. 140/3/ml/1979 tanggal 1 Mei 1979. (4) Akta Pelepasan Hak No. 237/3/ml/1979 tanggal 24 Juli 1979. Yang suratnya ditingkatkan menjadi Kutipan Gambar No. 289/1980/II tanggal 7 Maret 1980 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Medan ;
  - c. Menyatakan Tidak berkekuatan Hukum dengan segala akibatnya izin lokasi berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara No. 593.62/4010/40/42/IIP/IX/1987 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV( ic. Gubernur Sumatera Utara) untuk Tergugat II (ic. PT. Putra Tunas Megah) sepanjang Tanah Milik Penggugat incasu Tanah Terperkara ;

- d. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat III untuk tidak dapat memperpanjang lagi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 220/Desa Besar tanggal 11 September 1991 beserta SK No. SK.548/HGB/22.02/1991 tanggal 25 Juli 1991 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 233/Desa Besar tanggal 3 Juli 1992 atas nama PT. Kedayutama sepanjang menyangkut tanah milik Penggugat (ic. Hermanto Tedja) incasu tanah perkara ;
  - e. Menghukum Para tergugat dan para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.338.500.- (satu juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus rupiah) ;
  - f. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;
5. Bahwa atas dasar hal tersebut diatas, maka Pembeli sebagai Pembeli yang beritikad baik berkeyakinan bahwasanya tanah yang dijual oleh Turut Tergugat adalah miliknya dan Penggugat sebagai Pembeli bertitikad baik telah menuangkan didalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 44 tertanggal 24 Juli 2017 dihadapan Notaris/PPAT Abidin S. Panggabean, SH ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil pokok gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis P-1 sampai dengan P-10 serta 3 (tiga) orang Saksi, sedangkan Tergugat untuk meneguhkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti tertulis T-1 sampai dengan T-20 dan 3 (tiga) orang saksi, dan Turut Tergugat mengajukan bukti tertulis TT-1 sampai dengan TT-14 dan 3 (tiga)

orang Saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 yaitu Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 44 tanggal 24 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Abidin S. Panggabean, S.H., telah terjadi pelepasan hak dengan ganti rugi dari Hermanto Teja (Turut Tergugat) kepada Nurdelima Sihombing (Penggugat), yang mana P-7 tersebut diatas atas dasar adanya Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 410/Pdt.G/2011/PN-Mdn tanggal 29 Mei 2012 (P-5);

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan bukti surat (P6) yaitu Surat Penguasaan Fisik Bidang tanah Tanggal 13 April 2016 sebagaimana tertuang didalam Surat keterangan Nomor : 594/12 tanggal 18 April 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Besar Kecamatan medan Labuhan Kota Medan;

Menimbang, bahwa demi itikad baik Penggugat, melalui kuasanya telah mengirim surat kepada Camat Kecamatan Labuhan (P-1) perihal mohon penjelasan/klarifikasi tentang Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 148/APH-GR/ML/1982 tanggal 16 Maret 1982 atas nama Zulkifli (P-3), yang mana atas surat tersebut Camat Medan Labuhan telah menanggapi dengan surat (P-2) yang menjelaskan bahwa Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 148/APH-GR/ML/1982 tanggal 16 Maret 1982 tersebut tidak teregistrasi dalam buku Registrasi Kecamatan Medan Labuhan, hal tersebut diperkuat dengan Surat Pernyataan (P-4) yang dibuat oleh Zulkifli (Tergugat);

Menimbang, bahwa seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundangundangan dan sebelumnya telah memeriksa dengan seksama fakta material (data fisik) dan

keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, yang menjadi kriteria pembeli yang beriktikad baik adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu;
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat;
    - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas menurut hemat Majelis Penggugat telah memenuhi sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut diatas sehingga Penggugat telah dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak;

- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, berdasarkan uraian tersebut diatas maka menurut Majelis bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat tidak perlu lagi dipertimbangkan, karena apabila Tergugat merasa mempunyai hak terhadap objek jual beli tersebut dan haknya merasa dirugikan maka upayanya adalah mengajukan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan oleh sebab itu haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum nomor 1 akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum yang lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, maka petitum nomor 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena objek perkara dikuasai oleh Tergugat, maka Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga petitum nomor 3 beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum nomor 2 dikabulkan, maka jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Turut Tergugat adalah sah menurut hukum, sehingga petitum nomor 4 beralasan hukum untuk dikabulkan, dan objek perkara

adalah sah sebagai milik Penggugat sehingga petitum nomor 5 beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan

Menimbang, bahwa petitum Nomor 6 poin a, oleh karena petitum 2,3,4 dan 5 telah dikabulkan, maka petitum ini tidak beralasan hukum untuk dikabulkan lagi, sedangkan petitum nomor 6 poin b Penggugat tidak dapat membuktikannya, sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo tidak pernah dilaksanakan sita jaminan, maka petitum nomor 7 tidak dapat dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, sedangkan objek sengketa dikuasai oleh Tergugat, agar tidak membawa kerugian lebih besar kepada Penggugat maka petitum nomor 8 tentang dwangsoom beralasan hukum untuk dikabulkan, namun besar dwangsoom yang dimohonkan oleh Penggugat Majelis Hakim tidak sependapat, besarnya dwangsoom yang pantas menurut Majelis adalah sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada alasan untuk menyatakan putusan ini dilakukan dengan serta merta, maka petitum nomor 9 tidak dapat dikabulkan sehingga haruslah ditolak;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dan peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrech tmatigedaad);
4. Menyatakan sah Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 44 tertanggal 24 Juli 2017 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Abidin S. Panggabean, SH di Medan;
5. Menyatakan sebidang tanah seluas lebih kurang 2143,16 M2 yang terletak di Jalan Rawe I Lingkungan XII Kelurahan Besar Kecamatan Medan Labuhan Kota Medan sesuai dengan Surat Keterangan Nomor : 594/12 tertanggal 18 April 2016 atas nama Hermanto Teja yang diterbitkan Kelurahan Besar dan telah teregistrasi di Kecamatan Medan Labihan Nomor : 594/29 tanggal 18 April 2016 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Syahran, Hasabul Haris, dll 101 M.
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Sitindaon 100 M.
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah Jalan Rawe I 22 M.

- Sebelah barat berbatasan dengan tanah Jalan Sioloho 20,65 M.  
Adalah sah milik Penggugat.

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwaangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000.00 (seratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak putusan perkara aquo telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat serta orang lain yang menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak untuk mengosongkan tanah tersebut;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi dan mentaati isi putusan dalam perkara ini;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.906.000,00 (dua juta sembilan ratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Kamis, tanggal 27 Agustus 2020, oleh kami Eliwarti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Abd. Kadir, S.H., dan Mian Munte, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. “Apabila pertimbangan

hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung”.<sup>52</sup>

Kepastian hukum merupakan elemen yang sangat penting dalam mencapai prinsip persamaan di depan hukum tanpa adanya diskriminasi. Prinsip ini menggarisbawahi bahwa setiap individu harus diperlakukan secara adil dan setara oleh sistem hukum, tanpa ada perlakuan yang membedakan berdasarkan status, kedudukan, atau faktor lainnya. Konsep kepastian hukum ini memiliki hubungan yang erat dengan asas kebenaran, yang menekankan bahwa hukum harus dapat memberikan jawaban yang tepat dan dapat diterima dalam setiap permasalahan hukum yang dihadapi. Oleh karena itu, istilah "kepastian hukum" mengarah pada pengertian bahwa suatu keputusan atau hasil hukum harus dapat dihasilkan dengan cara yang jelas, terukur, dan sistematis, menggunakan teknik hukum formal yang telah teruji. Dengan kata lain, kepastian hukum mencerminkan suatu kondisi di mana aturan-aturan hukum yang berlaku diterapkan dengan konsisten dan dapat diprediksi, sehingga memberikan rasa keadilan dan keamanan bagi masyarakat.<sup>53</sup>

Kepastian hukum memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan bahwa hukum diterapkan secara adil dan konsisten. Salah satu tujuan utamanya adalah agar setiap individu yang berhak mendapatkan hak-haknya menurut hukum dapat memenuhinya dengan jelas dan tepat. Selain itu, kepastian hukum juga memastikan bahwa keputusan-keputusan hukum dapat dilaksanakan dengan efektif

---

<sup>52</sup> Boy Andri. (2024). “Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Atas Tanah”. *Jurnal Komunikasi & Informasi Hukum*, No.1, halaman 23.

<sup>53</sup> Andryawan, *Op.cit.*, halaman 162.

dan tidak ada ruang untuk penundaan atau tidak jelas dalam pelaksanaannya. Kepastian hukum berfungsi sebagai perlindungan terhadap individu dari tindakan yang sewenang-wenang. Kepastian hukum ini memberi penggugat landasan untuk mempertahankan hak kepemilikan mereka yang dijamin oleh hukum. berdasarkan uraian tersebut diatas menurut hemat Majelis Hakim Penggugat telah memenuhi Pembeli yang beritikad baik sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

Berdasarkan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata 14-16 Maret 2012, yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MA Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadila, dalam butir ke- VIII dan IX dirumuskan bahwa:

1. Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak (butir VIII).
2. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah), dan Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak (butir IX).

Selanjutnya, berdasarkan SEMA No. 4/2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya hasil Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum point 4.

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan

sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - c. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - 1) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - 2) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
    - 3) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - c. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak

tanggungan, atau;

- d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.<sup>54</sup>

Penggugat telah dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik, kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, dalam butir ke-IX. Oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi.

Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, berdasarkan uraian tersebut diatas maka menurut Majelis bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat tidak perlu lagi dipertimbangkan, Dikarenakan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemnbeli yang beritikad baik maka tergugat yang telah menguasai, mengkavling serta menjual tanah Penggugat dan sudah sangat jelas perbuatan tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum. sebagaimana tertuang didalam Pasal 1365 BW, memuat ketentuan sebagai berikut : “setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena

---

<sup>54</sup> Muhammad Amin, Nurjannah Septyanun, Yulias Erwin. (2023). “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah”. Collogium Studiosum Journal, No.2, halaman 483.

kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

Dengan demikian sudahlah jelas bahwa Penggugat mempunyai hak kepemilikan tanah yang kuat atas tanah objek perkara tersebut. Tergugat hanyalah mengklaim tanah dan tidak mempunyai hak atas tanah tersebut. Sehingga Tergugat tidak mempunyai hak untuk tetap menguasai atas tanah objek sengketa tersebut. Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum karena kesalahan Tergugat menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dikarenakan mengklaim tanah milik Penggugat dan Tergugat untuk selanjutnya menguasai dan menguasai sebahagian dari tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat.

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

1. Hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*);
2. Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*);
3. Hak atas kebebasan;
4. Hak atas kehormatan dan nama baik.<sup>55</sup>

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah suatu perbuatan yang dilakukan dengan sengaja yaitu menempati dan menguasai tanah hak milik orang lain. Penguasaan Tergugat terhadap tanah Objek Sengketa tidak berlandaskan hukum secara *automatic*, tidak sah dan melawan hukum. Suatu perbuatan melawan

---

<sup>55</sup> Boy Andri, *Op.cit.*, halaman 24.

hukum dikenakan Pasal 1365 KUHPerdata dikatanya suatu perbuatan melawan hukum adalah adanya tindakan atau kesalahan yang dilakukan seseorang dengan sengaja melakukan pelanggaran terhadap suatu ketentuan, sehingga adanya pelanggaran tersebut telah menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan orang karena perbuatannya untuk mengganti kerugian tersebut. Maka Perbuatan yang dilakukan Tergugat tersebut karena telah melanggar pada Pasal 1320 KUHPerdata maka Tergugat dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdata yaitu perbuatan melawan hukum dengan telah melanggar peraturan perundangundangan karena menempati dan menguasai suatu objek tanah yang bukan hak miliknya melainkan hak orang lain.

Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ialah :

1. Adanya perbuatan melawan hukum yaitu tidak hanya dalam hal yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur berikut:
  - a. Bertentangan dengan hak orang lain.
  - b. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
  - c. Bertentangan dengan kesusilaan.
  - d. Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

2. Adanya unsur kesalahan yaitu unsur kesalahan dalam hal ini dimaksudkan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku.
3. Adanya kerugian yaitu kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum, tiap perbuatan melawan hukum tidak hanya dapat mengakibatkan kerugian uang saja tetapi juga dapat menyebabkan kerugian moril atau idiil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.
4. Adanya hubungan sebab akibat yaitu unsur sebab-akibat dimaksudkan untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan.<sup>56</sup>

Bahwa Tergugat dalam penguasaannya terhadap tanah hak milik orang lain adalah tidak berlandaskan hukum secara *automatic*, tidak sah dan melawan hukum, sehingga Tergugat haruslah untuk dengan segera dan tanpa syarat apapun juga untuk mengosongkan, meninggalkan, serta mengembalikan tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, sebidang tanah seluas ± 2143,16 meter persegi yang terletak di jalan Rawe I Lingkungan XII Kelurahan Besar Kecamatan Medan Labuhan Kota Medan untuk dapat digunakan secara bebas oleh Penggugat dan menghukum Tergugat.

Perbuatan Pemohon Kasasi semula tergugat telah memenuhi salah satu contoh perbuatan melawan hukum adalah menghuni tanah dan secara tidak sah tanpa seizin pemilik yang menimbulkan sengketa. Konflik (sengketa) tanah

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, halaman 24.

merupakan persoalan yang bersifat klasik dan selalu ada di mana-mana di muka bumi. Oleh karena itu, konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan konflik/sengketa tanah, baik secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan, sedang faktor utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah (manusia) untuk memenuhi kebutuhannya yang selalu bertambah terus. Itulah pentingnya sertifikat dalam kepemilikan tanah, tentang putusan pengadilan serta pelaksanaannya yang berkeadilan, dan juga perlunya kerja sama antara pengadilan dan lembaga negara yang menangani masalah pertanahan.<sup>57</sup>

Berdasarkan analisis tersebutlah maka putusan pengadilan atas perkara ini sudahlah tepat dan adil sehingga pihak Penggugat tidak merasa hak-haknya tidak diambil orang dan mendapat keadilan. Penggugat telah dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik, Oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi. Berdasarkan putusan Nomor 706/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 30 April 2020. dengan metode penyelesaian sengketa secara litigasi, dimana litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Boy Andri, *Op.cit.*, halaman 25.

<sup>58</sup> I Wayan Nanda D, Zainab Ompu Jainah, Anggalana. (2021). "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah Lapangan Bola Kab. Lampung Selatan". *Jurnal Syariah dan Hukum*, No.2, halaman 122.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Perbuatan melawan hukum pada dasarnya dapat diartikan sebagai suatu tindakan melanggar hak subyektif orang lain dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain. Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 1365 Kitab Hukum Undang Undang Hukum Perdata tersebut, untuk menentukan apakah suatu perbuatan melawan hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya suatu Perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku, adanya kerugian bagi korban, Adanya hubungan kausalitas antar perbuatan dan kerugian.
2. Akibat hukum menempati atau menguasai hak milik tanah orang lain yang karena salahnya baik sengaja maupun tidak disengaja, ketika sudah terbukti melakukan kesalahan yang disangkakan perbuatan melawan hukum tersebut akan diwujudkan dalam bentuk mengganti kerugian terhadap korban yang mengalami, apabila dari perbuatannya menimbulkan kerugian pada orang lain.
3. Berdasarkan putusan Nomor 706/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 30 April 2020, putusan pengadilan atas perkara ini sudahlah tepat dan adil sehingga pihak Penggugat tidak merasa hak-haknya tidak diambil orang dan mendapat keadilan. Penggugat telah dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik, Oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli

yang beritikad baik yang harus dilindungi. kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, dalam butir ke-IX.

## **B. SARAN**

1. Dalam menangani sengketa kasus tanah, penegak hukum harus menilai secara cermat apakah unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum telah terpenuhi agar putusan yang diambil mencerminkan keadilan dan kepastian hukum.
2. Tingkatkan kesadaran hukum terkait hak atas tanah, masyarakat harus memahami pentingnya sertifikasi hak milik atas tanah agar tidak menjadi korban dalam sengketa tanah.
3. Dalam sebuah persidangan seharusnya Hakim sebaiknya lebih cermat, teliti dan mengedepankan prinsip kepastian hukum dalam mengkonstatir suatu peristiwa hukum, sehingga hakim tidak salah dalam menentukan pokok suatu perkara. Secara khusus dalam pemeriksaan perkara terkait sengketa tanah agar lebih hati-hati dalam menentukan suatu peristiwa hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2002. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Akmaluddin Syahputra, 2011. *Hukum Perdata Indonesia*, Medan: Citapustaka Media Perintis.
- Diana R.W Napitupulu, 2022. *Buku Materi Pembelajaran Hukum Pertanahan*. Jakarta: Program Studi Magister Hukum Universitas Kristen Indonesia.
- H.F.A. Volmar, 2004. *Pengantar Study Hukum Perdata*. (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta.
- Isnaini, Anggreni Lubis, 2022. *Hukum Agrari: kajian Komprehensif*. Medan: CV. Pustaka Prim.
- Fadhil Yazid, 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. Medan: Undhar Press.
- Faisal, et.al. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- Martha Eri Safira, 2017. *Hukum Perdata*, Ponogoro: CV.Nata Karya.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram: University Press.
- Muhammad Sadi Is, et.al., 2024. *Hukum Perdata*, Bandung: CV. Intelektual Manifes Media.
- Munir Fuady I 2005. *Perbandingan Hukum Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nur Solikin. 2021. *Pengantar Metodologi*. Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media.
- Tamaulina Br.Sembiring, et.al. 2024. *Buku Ajar Metodologi Penelitian (Teori Praktik)*. Karawang: CV Saba Jaya Publisher.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

## **C. Jurnal dan Karya Ilmiah**

A. Zulkarnain, “TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Nomor: 31/Pdt.G/2023/PN.MKS)”, Indonesian Journal Of Intellectual Publication, Vol.4, No.3, 2024.

Abdur Rohim, As’ad Romadhoni, ”Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Sebidang Tanah Yang Telah Mencapai Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Perkara Nomor. 19/Pdt.G/2019/PN.KRS)”, Jurnal Hukum Politik dan Agama, Vol. 01, No.02, 2021.

Andryawan, dkk, ” Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah: Putusan Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Tlg”, Journal of Multidisciplinary Research and Development, Vol.7, No.1, 2024.

Asliani, ” Penyelesaian Sengketa Tanah Ditinjau Dari Hukum Nasional Dan Hukum Islam”, Sanksi Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi, 2025.

Diana Kolompoy, “Sengketa Tanah Akibat Pebuatan Melawan Hukum di Tinjau Dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960”, Lex Privatum Vol.7, No.3, 2019.

Estevina Pangemanan, “Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”, Journal Lex Privatum, Vol.1, No.4, 2013.

- Gisni Halipah, dkk, “Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata”, *Jurnal Serambi Hukum*, Vol.16, No.01, 2023.
- Hayatur Rahmi, “Tinjauan Terhadap Putusan Niet Ontvankelijk Verklaard (N.O) Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Skripsi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam*, 2022.
- Harmensyah Syamsul, “Tinjauan Putusan N.O (Niet Ontvankeljke Verklaard) Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No.206/Pdt.G/2015/PR.PBR)”, *Skripsi Universitas Islam Riau*, 2019.
- Iga Pramesti, “ Studi Putusan No. 20/PDT/2017/PT.MTR Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum”, *Skripsi Universitas Byangkara Surabaya*, 2020.
- I Wayan Nanda D, Zainab Ompu Jainah, Anggalana, “*Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah Lapangan Bola Kab. Lampung Selatan*”, *Jurnal Syariah dan Hukum*, Vol.1, No. 2021.
- Masnida Malau, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, “Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata”, *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol,12. No.2, 2023.
- Mhd Teguh Syuhada Lubis, “Upaya Penegakan Hukum Dalam Pencegahan dan Penanganan Mafia Tanah Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Indonesia”, *Seminar Nasional Hukum Sosial dan Ekonomi*, 2025.
- Muhammad Amin, Nurjannah Septyanun, Yulias Erwin, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Collogium Studiosum Journal*, Vol.6, No.2, 2023.
- Nafisa Auliany, Sepriyadi Adhan S, FX Sumara, “Analisis Perbuatan Melawan

Hukum Terhadap Tanah Sita Eksekusi”, Indonesian Journal Of Law and Justice, Vol.2, No.4, 2025.

Reza Oktara, Sri Zanariyah, Ledy Famulia, “Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora”, Vol.06, No.2, 2023.

Rizky Reza Pahlevi, Zulfi Diane Zaini, Recca Ayu Hapsari, “Analisis Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”, Pagaruyuang Law Journal, Vol.5, No.1, 2021.

Widya Ade Septesha, Siti Malikhatun Badriyah, “Analisis Perbuatan Melawan Hukum terhadap Obyek Sengketa Tanah yang dikuasai Orang Lain di Tinjau Dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960”, Jurnal hukum dan pranata sosial islam, Vol.5, No.2, 2023.