

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG TELAH  
DIALIHKAN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIKNYA  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan  
Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**YASSER ATMANEGARA PARINDURI  
1806200053**



**UMSU**

**Unggul | Cerdas | Terpercaya**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**





**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 10 Oktober 2022, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : YASSER ATMANEGARA PARINDURI  
**NPM** : 1806200053  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Pemilikinya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn)


**Dinyatakan** : ( A- ) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang  
( ) Tidak Lulus


Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH)dalam Bidang Hukum Perdata

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Sekretaris**

  
**Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.**  
NIDN: 0122087502

  
**Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.**  
NIDN: 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI:**

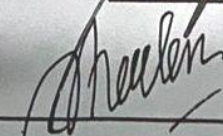
1. Assoc.Prof.Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn

1. 

2. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn

2. 

3. Atikah Rahmi, S.H., M.H

3. 





**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f umsumedan](#) [i umsumedan](#) [t umsumedan](#) [u umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : YASSER ATMANEGARA PARINDURI  
NPM : 1806200053  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIKNYA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR 410/PDT.G/2011/PN.MDN)

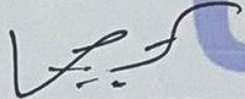
PENDAFTARAN : 03 Oktober 2022

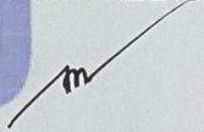
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502

  
Assoc. Prof. Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn.  
NIDN: 0104067601





**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjabat surat ini agar disertakan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/IBAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : YASSER ATMANEGARA PARINDURI  
**NPM** : 1806200053  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN  
TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIKNYA (Studi Putusan  
Pengadilan Negeri Medan Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn)

Disetujui Untuk Di Sampaikan kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 14 September 2022

**DOSEN PEMBIMBING**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.kn.  
NIDN : 0104067601







**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

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

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Nama : **YASSER ATMANEGARA PARINDURI**  
NPM : **1806200053**  
Fakultas : **HUKUM**  
Program Studi : **HUKUM**  
Bagian : **HUKUM PERDATA**  
Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIKNYA (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 410/Pdt.G/2011/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, 14 September 2022

Saya yang menyatakan,



**YASSER ATMANEGARA PARINDURI**

**NPM. 1806200053**





**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila merajalela suratan agar disambungkan  
nawala dan kanggapnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/114/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahumedsmedan](#) [umsmedan](#) [umsmedan](#) [umsmedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI  
MAHASISWA**

**NAMA** : Yasser Atmanegara Parinduri  
**NPM** : 1806200053  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata  
**JUDUL SKRIPSI** : Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Pemilikinya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn)  
**Pembimbing** : Dr. Ahmad Fauzi., S.H., M.kn.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
7-2-2022	Pengajuan judul	
21-4-2022	Revisi rumusan masalah	
10-6-2022	Acc Seminar proposal	
15-8-2022	Penyerahan skripsi	
22-8-2022	Revisi Bab II, Penumbuhan Amjawan Pustaka	
29-8-2022	Revisi Bab III, Analisis pertimbangan hakim	
2-9-2022	Perbaiki daftar pustaka	
6-9-2022	Dibaca kembali bahan hukum yang diprotek	
14-9-2022	Acc untuk dibidang lain	

Diketahui,  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

**DOSEN PEMBIMBING**

(Dr. AHMAD FAUZI., S.H., M.kn.)



## **ABSTRAK**

### **ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH YANG TELAH DIALIHKAN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIKNYA**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan  
Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn)**

**oleh**

***Yasser Atmanegara Parinduri\****

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak ke pihak lainnya yang diatur menurut perundang-undangan. Akibat hukum terhadap pihak-pihak yang tidak mematuhi peraturan perundang-undangan adalah perbuatan melawan hak yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Peralihan hak terjadi berdasarkan suatu perjanjian, perjanjian mana merupakan suatu undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pada prakteknya pemenuhan dari isi suatu perjanjian adalah suatu perbuatan prestasi dan wan prestasi sehingga apabila satu pihak tidak memenuhi isi perjanjian adalah perbuatan wan prestasi. Tidak terpenuhinya suatu perjanjian menjadi perbuatan melawan hukum apabila dilanggarnya syarat materil karena syarat tentang obyek yang tidak sah sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdara .

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis yang memberikan suatu gambaran tentang perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah yang dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif adapun analisis dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan normative melalui pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma dan kaidah hukum yang dilakukan oleh hakim pada putusan perkara Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn, tanggal 22 Mei 2012.

Hasil Penelitian memberikan gambaran bahwa hakim pada putusan perkara Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn, tanggal 22 Mei 2012, telah memutuskan tidak terbukti adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I atas obyek berupa sebahagian dari hak atas tanah yang pengalihannya dilakukan tanpa sepengetahuan pemiliknya. Peralihan hak atas tanah dilakukan melalui suatu perjanjian dimana obyek perjanjian berupa bidang tanah yang ternyata luasnya melebihi dari luas obyek yang diperjanjikan, sehingga syarat materil perjanjian peralihan hak menjadi cacat hukum oleh karena sebab yang tidak halal atau tidak sah. Pelanggaran ini menjadi sebab bagi hakim untuk memberikan putusan hukum bahwa penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah terpekerja dan tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum pada putusan perkara Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn, tanggal 22 Mei 2012

**Kata Kunci :** Perbuatan Melawan Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah. Hak Atas Tanah.

---

\* Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

## KATA PENGANTAR



### *Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji syukur tak terhingga dan yang sedalam-dalamnya penulis haturkan kehadiran Allah SWT, karena atas berkat rahmat dan anugrah-Nyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, mulai dari awal perkuliahan sampai dengan penyusunan skripsi ini, maka akan sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati, perkenankan penulis menghaturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. Agussani., M.AP, Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak memberikan wawasan dan membuka cakrawala berpikir penulis, kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
2. Dekan Bapak Dr. Faisal, S.H, M.Hum , Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H.,M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H.,M.H. dan seluruh staff Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang telah memberi kesempatan untuk mengikuti Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara sehingga penulis dapat diberi kesempatan untuk menyelesaikan pendidikan ini yang sangat berguna bagi diri

penulis dan pengembangan ilmu serta pengetahuan di bidang ilmu hukum penulis;

3. Bapak Dr. Ahmad Fauzi, SH., M.Kn sebagai Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini;
4. Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn sebagai Dosen Pembimbing yang disela waktu sibuknya beliau telah meluangkan waktunya dalam memberikan masukan-masukan dan berdiskusi dalam penulisan skripsi ini.
5. Sangat istimewa teruntuk Keluarga tercinta: Ayah Tersayang Rakhmad K.P, S.KM., S.H., M.M., M.H., M.K.M, Mama Nopita Saptawati, S.H., M.Kn, Dan Kedua Adik Rizki Fazriyani Parinduri, Diah Anggraini Vitaloka yang telah memberi dukungan cinta dan sayang yang tak terhingga sehingga penulis bisa menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum dan menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik mungkin.
6. Kepada para sahabat-sahabat dan kawan-kawan terhebat di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu dan selalu memberikan dukungan bagi penulis, juga telah berbagi pengalaman mereka di daerah kepada penulis, sehingga menambah wawasan dan pengetahuan penulis;

Skripsi ini belumlah sempurna bahkan jauh dari sempurna. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan masukan, saran bahkan kritik yang membangun bagi penyempurnaan maupun perbaikan skripsi ini.

Penulis sangat berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, 25 Agustus 2022

Penulis,

**(YASSER ATMANEGARA PARINDURI)**



## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI .....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	5
2. Faedah Penelitian .....	5
B. Tujuan Penelitian .....	7
C. Definisi Operasional .....	8
D. Keaslian Penelitian .....	9
E. Metode Penelitian .....	11
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	11
2. Sifat Penelitian .....	12
3. Sumber Data .....	12
4. Alat Pengumpul Data .....	14
5. Analisis Data .....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.	
A. Pebuatan Melawan Hukum .....	16
1. Definisi Perbuatan Melawan Hukum .....	16
2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	19
B. Hak Atas Tanah .....	21
C. Peralihan Hak Atas Tanah .....	27
D. Pengaturan Hukum Tentang Hak Orang Lain .....	34
1. Peraturan Hukum dan Tanggung Jawab Hukum .....	34

2. Peraturan hukum atas hak orang lain .....	36
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS PUTUSAN</b>	
A. Penerapan hukum atas peralihan hak atas tanah .....	38
B. Penerapan hukum hak atas tanah yang diterbitkan sertifikat tanpa sepengetahuan pemiliknya .....	47
C. Penerapan hukum atas perbuatan melawan hukum. ....	52
1. Identitas penggugat dan tergugat. ....	52
2. Duduk Perkara. ....	53
3. Pertimbangan hakim dan putusan hakim .....	57
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan .....	71
B. Saran .....	73
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>75</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Peralihan hak atas tanah adalah suatu rangkaian proses perpindahan atau penyerahan hak kebendaan dari seseorang kepada orang lain, dimana pihak yang satu menyerahkan suatu hak dan pihak lainnya menyerahkan uang membayar hak kebendaan yang diperolehnya. Peralihan Hak atas tanah diawali dengan suatu perjanjian dan perjanjian mana dibuat oleh seorang Notaris atau seorang Pejabat yang khusus secara undang-undang diangkat oleh Negara untuk membuat perjanjian peralihak hak atas tanah. Perjanjian mana yang dimaksud adalah Perjanjian Jual Beli. Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Perjanjian jual beli ini kemudian dilanjutkan dengan proses pencatatan secara administrasi oleh institusi Negara yang mengatur secara khusus untuk mencatat adanya peralihan suatu hak atas tanah dari satu pihak ke pihak yang lain.

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang/benda baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa

bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah). Dengan kata lain bahwa peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum atau perbuatan hukum yang tidak sesuai dan bertentangan dengan tata peraturan perundang-undangan yang ada, dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, diartikan bahwa "Orang yang berbuat pelanggaran terhadap hak orang lain atau telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri". Perbuatan pelanggaran terhadap hak orang lain, hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut yaitu hak-hak pribadi (*persoonlijkheidrechten*), hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*), hak atas kebebasan dan hak atas kehormatan dan nama baik<sup>1</sup>.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dalam konteks hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi:

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2017, *Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 185.

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Menurut Rosa Agustina,<sup>2</sup> dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, diperlukan 4 syarat yakni:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Berdasarkan kualifikasi tersebut, maka tindakan hukum (perbuatan hukum) berpotensi menjadi perbuatan melawan hukum apabila tindakan hukum itu bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku dan bertentangan dengan hak subjektif orang lain. Peralihan hak yang dilakukan tanpa sepengetahuan pemiliknya tentunya sudah memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud oleh Rosa.

Dalam Hukum Islam, perbuatan melawan hukum di analogikan sebagai perbuatan mengambil hak orang lain atau mengambil harta milik orang lain dengan jalan batil atau dengan cara melawan hukum adalah sebuah perbuatan terlarang. Sebagaimana hadits Nabi Muhammad ﷺ:

وَقَالَ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: مَنْ أَخَذَ مِنَ الْأَرْضِ شِبْرًا بغيرِ حَقِّهِ خُسِفَ بِهِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ.

---

<sup>2</sup> Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Jakarta, halaman 117

Rasulullah ﷺ bersabda, “Barangsiapa mengambil sejengkal tanah bumi yang bukan haknya, niscaya ditenggelamkan ia pada hari kiamat sampai ke dalam tujuh lapis bumi.” (HR Bukhari).

Sabda Rasulullah sendiri memiliki landasan hukum berupa Al Qur'an yang merupakan firman Allah *Subhanahu wa Ta'ala* sebagaimana terdapat pada surat Al Baqarah ayat 188, sebagai berikut:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْخِلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ  
تَعْلَمُونَ

“Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”

Hermanto Tedja adalah selaku pemilik hak atas tanah seluas 50.781. M<sup>2</sup>, yang terletak di Lingkungan X (dahulu lingkungan XVI), Desa/Kelurahan Besar, Kecamatan Medan Labuhan, Kota Medan. Kemudian sebahagian dari tanah seluas ± 18.341. M<sup>2</sup>, dialihkan kepada PT. KEDAYUTAMA, berdasarkan Pengakuan dan Kuasa tertanggal 7 Mei 1988 di legalisasi oleh KUSMULYANO ONGKO, Notaris di Medan. Tanah seluas ± 18.341. M<sup>2</sup>, telah diganti rugi oleh PT. KEDAYUTAMA hanya 50 % dari harga ganti rugi sebesar Rp. 28.654.000. Tanpa sepengetahuan Hermanto Tedja, PT. KEDAYUTAMA mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan dan terbit Hak Guna Bangunan dengan Nomor: 220/DesaBesar dan HGB No. 233/Desa Besar dengan luas keseluruhan 50.781. M<sup>2</sup>, sehingga Hermanto Tedja merasa dirugikan atas tindakan PT. KEDAYUTAMA. Atas tindakan tersebut maka Hermanto Tedja

mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn, tanggal 12 Agustus 2011 dan telah diputuskan pada tanggal 22 Mei 2012. Hingga tanggal 04 September 2012, pihak tergugat sebagai pihak yang kalah tidak melakukan upaya banding, maka perkara Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn dinyatakan telah berkekuatan hukum yang tetap.

Peralihan hak atas tanah antara Hermanto Tedja kepada PT. KEDAYUTAMA adalah merupakan suatu perjanjian yang didasarkan pada suatu kesepakatan, kesepakatan mana didalamnya ada suatu pemenuhan kewajiban-kewajiban yang disebut sebagai prestasi dan apabila kewajiban-kewajiban salah satu pihak tidak memenuhinya maka disebut sebagai wan prestasi. Peralihan hak yang terjadi adalah berdasarkan suatu kesepakatan sehingga penerbitan suatu Hak Guna Bangunan yang lahir dari peralihan hak bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum. Atas dasar uraian tersebut di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Analisa Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya dengan menganalisis secara yuridis terhadap putusan Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn yang telah putus dan telah berkekuatan hukum yang tetap atau telah inkrah (*incracht van gewijsde*).

## 1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka dapat dibentuk suatu rumusan masalah pada penelitian tulisan ini sebagai berikut:

- a. Bagaimana Peraturan Peralihan suatu hak atas tanah menurut perundang-undangan ?
- b. Bagaimana suatu hak milik atas tanah diatasnya diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan tanpa sepengetahuan pemilik ?
- c. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 410/Pdt.G /2011/Pn.Mdn terhadap perbuatan melawan hukum atas hak atas tanah yang telah dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya?

## 2. Faedah Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan harus berfaedah baik secara teoritis maupun praktis. Adapun faedah penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan berfaedah untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu hukum keperdataan khususnya bidang pertanahan, dan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat agar hukum dapat tetap ditegakkan sesuai dengan yang telah diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berikut dengan pengembangan hukum keperdataan



serta hukum pertanahan dan hukum perjanjian yang merupakan *lex specialis* dari hukum keperdataan.

b. Secara Praktis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi kepentingan bangsa dan Negara serta masyarakat pada umumnya untuk dapat mengetahui dan mengerti hakekat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dalam perbuatan melawan hukum terhadap hak atas tanah yang telah dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya. Sedangkan bagi para hakim yang memeriksa dan mengadili suatu perkara yang sama dengan perkara pada penelitian ini semoga kelak dapat melaksanakan dan mengimplementasikan norma-norma hukum demi kepastian hukum agar dapat tercipta suatu keadilan dan kemanfaatan dari putusan-putusan yang telah ditetapkan. Perbuatan melawan hukum dapat dilakukan secara sengaja dan tidak sengaja oelh karenanya para hakim dapat lebih arif dan bijaksana membuat suatu keputusan demi melindungi kepentingan korban dan masyarakat pada umumnya dari perbuatan melawan hukum.

**B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas maka yang menjadi tujuan penelitian dari skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Peraturan Peralihan suatu hak atas tanah.

2. Untuk mengetahui suatu hak milik atas tanah di atasnya diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan tanpa sepengetahuan pemilik.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap perbuatan melawan hukum atas hak atas tanah yang telah dialihkan tanpa sepengetahuan pemilik.

### **C. Definisi Operasional**

1. Analisa Yuridis adalah suatu kajian terhadap sebuah obyek atau subyek hukum yang kemudian dilakukan analisa dengan berdasarkan dari sumber-sumber hukum atau peraturan perundang-undangan.
2. Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang melanggar undang-undang. Melawan hukum adalah suatu perbuatan melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku<sup>3</sup>.
3. Hak Atas Tanah adalah Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran

---

<sup>3</sup> Djaja S. Meliala, 2014, *Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W.*, CV. Nuansa Aulia, Bandung, halaman. 189.

secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa (Pasal 4 ayat (2) UUPA)<sup>4</sup>

4. Peralihan Hak Atas Tanah adalah beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

#### **D. Keaslian Penelitian**

Untuk melihat dan mengetahui keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Pemiliknnya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 410/Pdt.G /2011/Pn.Mdn) Bahwasanya belum pernah dilakukan penulisan skripsi dengan judul tersebut di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun di lain sisi terdapat judul yang hampir sama namun substansinya berbeda. Penulis menulis skripsi ini berdasarkan literatur-literatur yang diperoleh dipergustakaan dan juga melalui bantuan para pihak.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelumnya, ada dua judul yang hampir sama dengan penelitian dalam penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi atas nama Muhammad Al Rasyid Nasution, NIM: 150200414 Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, tahun 2019 dengan judul: “Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No. 25/PDT.G

---

<sup>4</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta.

/2011/PN-RAP)” Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif dan menganalisis putusan yang ada di Pengadilan Negeri Rantauprapat.

2. Skripsi atas nama Herliza, NIM: 160200418, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, tahun 2021 dengan judul : “Analisis Yuridis Terhadap Perikatan Jual Beli Tanah Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Dalam Putusan Nomor 43/Pdt.G/2009/Pn.Tpi.” Jenis penelitian ini adalah Penelitian hukum normatif dan menganalisis putusan yang ada di Pengadilan Negeri Tanjung Pinang.

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti diatas secara konstruktif adalah mengenai perbuatan melawan hukum namun secara substansi berbeda dengan penelitian yang saat ini penulis teliti. Kajian analisa yang penulis teliti adalah mengenai peralihan hak atas tanah yang didalam proses peralihannya masih belum sempurna dan perbuatan penyerobotan tanah yang melebihi luas tanah yang sudah dialihkan, sehingga walaupun ada kesamaan konstruksinya yakni dalam hal perbuatan melawan hukum namun dalam hal substansinya skripsi yang pertama adalah mengenai sengketa kepemilikan dan skripsi yang kedua mengenai proses perikatannya.

#### **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan yang rasional, empiris dan sistematis. Melalui proses penelitian tersebut kemudian diadakan analisis dan

konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Agar mendapatkan hasil yang maksimal maka metode yang dipergunakan dalam penelitian terdiri dari:

#### 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas<sup>5</sup>. Penelitian yuridis mengandung arti bahwa dalam meninjau dan menganalisa masalah dipergunakan data sekunder dibidang hukum, yaitu meliputi berbagai macam peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah, hasil-hasil penelitian dan literatur-literatur ilmu hukum. Kemudian bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, dan di tarik kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang akan di teliti atau yang sering dikenal tipe pendekatan normatif. Pendekatan normatif mengandung arti dalam meninjau dan menganalisa masalahnya dipergunakan pendekatan dengan menganalisa undang-undang. Pendekatan Normatif pada penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). pendekatan kasus adalah suatu pendekatan yang bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma dan kaidah hukum yang dilakukan oleh hakim pada putusan perkara Nomor

---

<sup>5</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin. 2003. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. halaman.118.

410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn, tanggal 22 Mei 2012<sup>6</sup>, sedangkan Pendekatan perundang-undangan adalah suatu pendekatan yang menggunakan berbagai aturan hukum sebagai focus dalam penelitian ini.<sup>7</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum. Penelitian deskriptif bertujuan untuk mengetahui, memaparkan dan menggambarkan secara lengkap tentang keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum yang terjadi di masyarakat dengan menggunakan pendekatan penelitian hukum secara yuridis normatif atau (*doctrinal research*), dimana penelitian hukum ini meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma yang meliputi: asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Penelitian terhadap asas-asas hukum merupakan satu penelitian filosofis, oleh karena asas hukum merupakan unsur ideal dari hukum.

## 3. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

---

<sup>6</sup> Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, edisi revisi, Bayumedia Publishing, Malang, Halaman 321.

<sup>7</sup> *Ibid*, halaman 301.

Sumatera Utara sesuai buku Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa<sup>8</sup> terdiri dari :

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam ; yaitu Al-Quran dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan, dalam rangka pengalaman Catur Dharma Perguruan Tinggi Muhammadiyah yaitu salah satunya adalah “menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah”, maka setiap mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dalam melaksanakan penelitian hukum (baik penelitian hukum normative maupun penelitian hukum empiris) wajib mencantumkan rujukan minimal 1 (satu) surah Al Quran dan 1(satu) hadist Rasulullah SAW sebagai dasar dalam mengkaji dan menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.
- b. Data primer ; yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan .Data primer juga diartikan sebagai data yang di peroleh secara langsung kepada masyarakat mengenai perilaku (hukum) dari warga masyarakat tersebut.
- c. Data sekunder ; yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas suatu putusan pengadilan. Kemudian data sekunder yang akan

---

<sup>8</sup> Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan, Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 20.

digunakan dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer: yaitu bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yaitu: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini.
- 2) Bahan hukum sekunder: yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti : buku-buku literatur atau bahan bahan bacaan, hasil karya dari kalangan umum, karya-karya tulisan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti: Kamus Hukum, Ensklopedia, Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, surat kabar, internet dan lain sebagainya.

#### 4. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan atau melalui penelusuran literatur (*library research*) yang dilakukan di berbagai perpustakaan antara lain perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) dan perpustakaan daerah Sumatera Utara, dimana dalam melakukan metode studi dokumentasi ini, penulis hanya menganalisa benda benda tertulis seperti buku-buku literatur yang berkaitan dengan obyek penelitian yakni Studi Putusan



Pengadilan Negeri Medan Nomor: 410/Pdt.G /2011/Pn.Mdn, dan peraturan-peraturan perundang-undangan terkait serta sumber-sumber data lainnya.

## 5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu dimana data yang diperoleh dalam studi kepustakaan (*library research*) atas bahan-bahan hukum akan diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan dalam bentuk penulisan yang lebih sistematis guna mencapai tujuan yang diinginkan berupa analisis hukum atas putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 410/Pdt.G /2011/Pn.Mdn, yang telah berkekuatan hukum tetap, mengenai perbuatan melawan hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang telah dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya. Selanjutnya bahan-bahan hukum yang telah ada akan dianalisis untuk melihat bagaimana ketentuan hukum positif Indonesia yang mengatur mengenai perbuatan melawan hukum. Sehingga dapat membantu untuk menjadi acuan dan bahan pertimbangan hukum guna memberikan solusi bagaimana seharusnya ketentuan hukum positif Indonesia dapat menghadapi kasus perbuatan melawan hukum di kemudian hari.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perbuatan Melawan Hukum

##### a) Definisi Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan suatu kaidah yang diatur dalam bidang hukum perdata. Istilah *onrechtmatigedaad* dalam bahasa Belanda mempunyai suatu arti yang digunakan dalam Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek (BW). Untuk selanjutnya akan digunakan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd.) sebagai pengganti BW.

Pasal 1365 B.W. (KUHPerd.) memuat ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum, yaitu :

“tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. “

Dalam Pasal 1365 BW. telah disebutkan “melawan hukum”, dalam menafsirkannya perlulah berkaca kepada sejarah dan perkembangannya, yaitu pada masa sebelum dan sesudah Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919<sup>9</sup>. Sebelum tanggal 31 Januari 1919, di bawah pengaruh ajaran *legisme*, “*onrechtmatige daad*” (perbuatan melawan hukum) ditafsirkan dalam arti sempit, yaitu: “perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar undang-undang”. Melawan hukum adalah suatu

---

<sup>9</sup> Gita Anggraeni Kamagi, 2018: Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Perkembangannya, Jurnal Lex Privatum Vol. VI/No. 5, halaman 59 diakses pada tanggal 16 September dari <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/21369>

perbuatan melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku<sup>10</sup>

Menurut Munir Faudi, perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggungjawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat<sup>11</sup>.

Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah “*onrechtmatigedaad*” ditafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.<sup>12</sup>

R. Wirjono Projodikoro mengartikan kata *onrechtmatige daad* sebagai perbuatan melanggar hukum. Menurutnya perkataan “perbuatan” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” dapat diartikan positif melainkan juga negatif, yaitu meliputi juga hal yang orang dengan berdiam diri saja dapat dikatakan melanggar hukum karena menurut hukum seharusnya orang itu bertindak. Perbuatan negatif yang dimaksudkan bersifat “aktif” yaitu orang yang diam saja, baru dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum, kalau ia sadar, bahwa ia dengan

---

<sup>10</sup> Djaja S meilala, *Loc.cit*

<sup>11</sup> Munir Fuadi, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 3.

<sup>12</sup> R. Wirjono Projodikoro, 1994, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung : Sumur, hlm. 13.

diam saja adalah melanggar hukum. Maka yang bergerak bukan tubuhnya seseorang itu, melainkan pikiran dan perasaannya. Jadi unsur bergerak dari pengertian “perbuatan” kini pun ada. Perkataan “melanggar” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” yang dimaksud bersifat aktif, maka menurut beliau perkataan yang paling tepat untuk menerjemahkan *onrechtmatigedaad* ialah perbuatan melanggar hukum karena istilah perbuatan melanggar hukum menurut Wirjono Prodjodikoro ditujukan kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia dan yang sebagian terbesar merupakan hukum adat<sup>13</sup>.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah “*Onrechmatige daad*” atau dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”.

Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa "Orang yang berbuat pelanggaran terhadap hak orang lain atau telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri". Perbuatan pelanggaran terhadap hak orang lain, hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut yaitu hak-hak pribadi

---

<sup>13</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *lock, cit*

(*persoonlijkheidrechten*), hak-hak kekayaan (*vermogens recht*), hak atas kebebasan dan hak atas kehormatan dan nama baik.

Juga termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan suatu kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari pelakunya. Dengan istilah “kewajiban hukum” ini, yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang undang (*wetelijk recht*)<sup>14</sup>.

#### b) Unsur-unsur perbuatan Melawan Hukum

Unsur-unsur suatu perbuatan sehingga dapat dikategorikan sebagai melawan hukum ada syarat-syarat materil yang harus dipenuhi sehingga perbuatan melawan hukum tersebut dapat menjadi dasar untuk meminta ganti-kerugian.

Menurut Rosa Agustina,<sup>15</sup> dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, diperlukan 4 syarat yakni:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan;
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

---

<sup>14</sup> Munir Fuadi , Perbandingan Hukum Perdata, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm 6.

<sup>15</sup> Rosa Agustina, *loc cit*.

Sejalan dengan pendapat Rosa, Hoffman menerangkan bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum harus dipenuhi 4 unsur, yaitu:

- 1) Adanya melakukan perbuatan.
- 2) Perbuatan itu harus melawan hukum.
- 3) Perbuatan itu menimbulkan kerugian terhadap orang lain.
- 4) Perbuatan itu dapat dicelakakan kepadanya

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan pasal 1365 KUH Perdata. Unsur- unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata adalah<sup>16</sup> :

- 1) Adanya suatu perkara.
- 2) Melawan Hukum.
- 3) Adanya suatu kesalahan.
- 4) Adanya suatu kerugian.
- 5) Adanya hubungan kausal (sebab akibat) antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum ini bersifat kumulatif yang artinya semua unsur tersebut harus dipenuhi secara keseluruhan, artinya apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidaklah suatu perbuatan dikatakan merupakan perbuatan melawan hukum.

---

<sup>16</sup> Ahmadi Miru, Prof.,Dr, SH, MS dan Sakka Pati, SH, MH, cetakan ke 5, 2013, Hukum Perikatan penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, hlm. 96.

Juga termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan suatu kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari pelakunya. Dengan istilah “kewajiban hukum” ini, yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang undang (*wetelijk recht*).<sup>17</sup>

## **B. Hak atas tanah**

Dasar Hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, bahwa berdasarkan Hak menguasai dari negara atas tanah berdasarkan macam-macam hak atas tanah yang telah disebutkan dalam Pasal 2, yang dapat dipunyai dan diberikan oleh masyarakat maupun badan hukum.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak Perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan Hukum) untuk menguasai yang dapat mencakup menggunakan dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa bahwa tanah tersebut dapat

---

<sup>17</sup> Munir Fuadi, *loc cit.*

difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan<sup>18</sup>.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>19</sup>

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai

---

<sup>18</sup> Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group. halaman 82

<sup>19</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, halaman .283



oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan 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 penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

a. Hak milik.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan Pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (dilakukan dengan jalan memberi ganti kerugian yang layak kepada pemilik hak).

b. Hak Guna Usaha.

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah

dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini. Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

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

d. 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 memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang

ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria). Dengan demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan *credietverband* tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan,

#### d. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya. Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus menerus selama masih diperlukan

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah sebagai berikut<sup>20</sup>:

##### a. Hak Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat

---

<sup>20</sup> Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media Group. Cetakan ke-5. halaman 15.

Hak milik adalah hak yang terjadi menurut hukum adat, hak tersebut melalui pembukaan lidah (*Aanslibbing*). Pembukaan lidah disini adalah, pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat/desa bersama-sama dengan masyarakat. Kemudian tanah yang telah dibuka tersebut dibagikan oleh kepala adat/desa kepada masyarakat untuk digunakan sebagai lahan pertanian kepada masyarakat hukum adat.

Yang dimaksud lidah tanah adalah tanah yang tumbuh karena usahanya, tanah tersebut berada di tepi sungai, danau atau laut. Tanah tersebut merupakan kepemilikan orang yang memiliki tanah berbatasan. Dengan sendirinya tanah tersebut menjadi hak milik karena adanya proses pertumbuhan yang memakan waktu<sup>21</sup>.

b. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Hak atas tanah disini adalah tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara. Hak atas tanah terjadi apabila adanya pemberian langsung dari negara, berdasarkan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, bahwa yang dimaksud dengan Pemberian hak hak atas tanah adalah bahwa pemerintah berdasarkan penetapannya memberikan hak atas tanah negara, perpanjangan hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan. Terjadinya pemberian hak atas tanah negara tersebut melalui permohonan Kepada Kepala Kantor

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, cetakan ke 17, 2006, edisi revisi, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. DJambatan. halaman 25.

Pertanahan Kabupaten/ Kota dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang

Hak atas tanah ini tercipta karena undang-undang. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Konversi pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Undang-undang Pokok Agraria. Jadi semua hak atas tanah sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur didalam UUPA tersebut.

Yang dimaksud dengan konversi disini adalah perubahan hak atas tanah karena berlakunya UUPA yang diubah menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam Pasal 16 UUPA.

d. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Pemberian Hak

Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan dapat berdiri diatas hak milik. Dengan ini terjadinya hak pakai atau hak guna bangunan dibuat dengan akta PPAT yaitu akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau hak Pakai diatas tanah Hak Milik. Yang kemudian akta ini didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota untuk dicatat dalam buku tanah.

**C. Peralihan Hak Atas Tanah**

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.

- b. Pemandahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemandahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya<sup>22</sup>.

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik<sup>23</sup>. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa:

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap

---

<sup>22</sup> Subekti, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, halaman 72

<sup>23</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, (Jakarta: Sinar Grafika), halaman 65

berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali<sup>24</sup>.

Orang asing dan badan hukum asing pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik, oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III KUHPerdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli sdianggap telah terjadi. Untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtenaar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

---

<sup>24</sup> *ibid*, halaman 65.

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

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

Penghibahaan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat. Hibah Wasiat Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih



hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya. Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang dikenal dengan nama *Legaat*.

Peralihan hak atas tanah pada umumnya dilakukan melalui jual beli hak atas tanah. Untuk tanah yang belum bersertifikat, proses peralihan hak atas tanah dilakukan dengan tahap-tahap yaitu sebagai berikut :

- a. Pertama kali membayar uang muka pendaftaran tanah melalui pos atau secara tunai apabila letak tanahnya berada ditempat kedudukan Kantor Pertanahan, sekaligus meminta surat keterangan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dengan surat keterangan tersebut dinyatakan bahwa tanah dimaksud memang belum ada sertifikat.
- b. Selanjutnya para pihak datang menghadap PPAT yang berwenang, tugasnya meliputi daerah mana letak tanah itu berada. Kemudian PPAT meminta kepada pihak penjual untuk menyerahkan bukti haknya dan kepada calon pembeli dimintakan untuk menunjukkan identitasnya kewarganegaraan Indonesia.
- c. Tahap berikutnya adalah pembuatan akta PPAT. Pada tahap ini jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT dengan mengisi formulir akta yang telah tersedia. Setelah di isi akta dibacakan dan dijelaskan oleh PPAT kepada para pihak, yang kemudian pihak-pihak menandatangani

akta tersebut, demikian pula dengan saksi-saksi yang terdiri dari Kepala Desa dan salah seorang perangkat desa yang bersangkutan dan diikuti oleh PPAT sendiri.

- d. Akta jual beli, bukti hak dan warkah lainnya oleh PPAT disampaikan kepada Kantor Pertanahan jika diinginkan, maka warkah peralihan hak atas tanah tersebut dapat dibawa sendiri oleh pembeli dengan memberikan tanda bukti penerima.

Sedangkan untuk tanah yang sudah ada sertifikatnya, proses peralihan hak atas tanah dilakukan sebagai berikut :

- a. Pertama kali harus membayar uang muka pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan. Jika kedudukan PPAT jauh dari tempat Kantor Pertanahan, maka biaya dapat disetorkan melalui pos wesel dan apabila uang tersebut belum disetorkan, maka akta PPAT belum boleh diberi tanggal dan nomor. Hal ini berarti tanggal dan nomor PPAT tidak boleh terlebih dahulu dari tanggal pembayaran uang muka pendaftaran di Kantor Pertanahan.
- b. Pemilik dan calon pembeli bersama-sama dengan dua orang saksi menghadap PPAT untuk melaksanakan jual beli hak atas tanah..
- c. Pemilik hak atas tanah menyerahkan sertifikat tanah yang asli tanah yang menjadi objek jual beli dan calon pembeli memperlihatkan bukti-bukti Kewarganegaraannya, dengan diserahkannya sertifikat asli, maka akan tercegah perbuatan hukum lain yang mungkin terjadi atas sertifikat yang

sama, misalnya pada suatu Kantor PPAT yang lain diadakan pengikatan sebagai jaminan hutang.

- d. Jika PPAT meragukan tentang keaslian sertifikat tersebut maka PPAT dapat meminta surat keterangan tentang keabsahan sertifikat pendaftaran tanah dari Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Setelah itu para pihak melaksanakan perjanjian jual beli hak atas tanah di depan di depan PPAT, dalam hal ini maka PPAT membantu para pihak mengisi formulir akta sesuai dengan kesepakatan tanah mereka.
- f. Akta PPAT yang sudah dibuat itu selanjutnya dibacakan dihadapan para pihak, jika tidak ada lagi keberatan atau perbuatan-perubahan maka dilakukan penandatanganan oleh para pihak diikuti para saksi-saksi dan PPAT sendiri. Mengenai saksi-saksi yang ikut menandatangani akta tersebut jika PPAT menganggap perlu maka dapat dimintakan supaya akta tersebut diselesaikan oleh Kepala Desa dan seseorang anggota Pemerintah Desa dimana letak tanah itu berada atau dapat pula mengambil saksi-saksi dari Pegawai Kantor PPAT sendiri, hal ini dimaksudkan untuk memperlancar dan meringankan beban para pihak.
- g. Tahap berikutnya adalah PPAT mengirimkan warkah peralihan hak tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk proses balik nama dari penjual kepada pembeli.

Setelah pembuatan akta PPAT selesai dilaksanakan dan warkah pengalihan hak atas tanah telah diterima oleh Kantor Pertanahan. Sedangkan kekuatan hukum akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT maka

peralihan hak atas tanah itu sah. Menurut hukum apabila syarat-syarat peralihan itu telah dipenuhi (bersifat materil artinya hukum yang memuat peraturan-peraturan yang mengatur tentang peralihan hak) sebab peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT termasuk syarat sah yang kuat dan akta dari PPAT tersebut merupakan alat bukti untuk suatu peralihan hak atas tanah itu.

#### **D. Peraturan Hukum Tentang Hak Orang Lain**

##### **1. Peraturan Hukum dan Tanggung jawab hukum**

Perbuatan melawan hukum di Indonesia yang berasal dari Eropa Kontinental diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Pasal-pasal tersebut mengatur bentuk tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang terbagi atas: Pertama, tanggung jawab karena perbuatan yang dilakukan diri sendiri, Kedua: tanggungjawab karena perbuatan yang dilakukan berkenaan dengan perbuatan melawan hukum orang lain ini dibawah pengawasannya.

Pasal 1367 ayat (1) KUH Perdata Menyatakan:

“Seseorang tidak hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri tetapi juga disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya

Berdasarkan Pasal 1367 ayat (1) KUH Perdata, yang merupakan perumusan umum, maka pertanggung jawaban dibagi menjadi:

##### **1) Tanggung jawab terhadap perbuatan orang lain**

- a. Tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan oleh orang yang menjadi tanggungannya secara umum;
  - b. Tanggungjawab orang tua dan wali terhadap anak-anak yang belum dewasa (Pasal 1367 ayat (3) KUH Perdata);
  - c. Tanggung jawab majikan dan orang yang mewakili urusannya terhadap orang yang dipekerjakannya (Pasal 1367 ayat (3) KUH Perdata);
  - d. Tanggungjawab guru sekolah dan kepala tukang terhadap murid dan tukangnyanya (Pasal 1367 ayat (4) KUH Perdata).
- 2) Tanggung jawab terhadap barang dan pengawasannya.
- a. Tanggung jawab terhadap barang pada umumnya (Pasal 1367 ayat (1) KUH Perdata);
  - b. Tanggung jawab terhadap binatang (Pasal 1368 KUH Perdata);
  - c. Tanggung jawab pemilik terhadap gedung (Pasal 1369 KUH Perdata).

## 2. Pelanggaran hukum atas hak orang lain

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk opeens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUH Perdata. Hak-Hak yang dilanggar tersebut adalah Hak-Hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada Hak – Hak sebagai berikut <sup>25</sup>:

- 1) Hak–hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*).

---

<sup>25</sup> Munir Fuadi, 2005, Perbandingan Hukum Perdata, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, halaman. 6

- 2) Hak–hak kekayaan (*vermogensrecht*).
- 3) Hak – hak kebebasan.
- 4) Hak atas kehormatan dan nama baik

Juga termasuk ke dalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari pelakunya. Dengan istilah “kewajiban hukum”, yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang – undang (*wettelijk recht*). Karena itu pula, istilah yang biasa dan umum dipakai untuk perbuatan melawan hukum adalah *onrechtmatige daad*, bukan *onwetmatige daad*<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> *ibid*, halaman 8.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS PUTUSAN**

##### **A. Penerapan hukum atas peralihan hak atas tanah**

Majelis hakim dalam perkara No: 410/Pdt.G /2011/Pn.Mdn, dalam pertimbangannya berpendapat<sup>27</sup>, bahwa, Penggugat adalah pemilik sah tanah berpekara, sehubungan dengan adanya fakta bahwa tergugat I tidak atau belum melunasi sisa pembayarannya. Pertimbangan majelis hakim untuk membatalkan perjanjian serta mengembalikan hak penggugat atas tanah terpekara dalam perkara ini menurut penulis telah sesuai menurut hukum sebagaimana telah diatur pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mengenai Perjanjian Jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi:

“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

Antara penggugat dengan tergugat I telah ada kesepakatan sesuai surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, kesepakatan mana merupakan suatu bentuk perjanjian dengan mengacu kepada Pasal 1320 KUHPerdata, ada empat syarat tentang keabsahan dalam membuat suatu perjanjian, antara lain: Kesepakatan Para Pihak, Cakap, Hal tertentu, dan Sebab yang halal. Kesepakatan Para Pihak dan Kecakapan bertindak merupakan syarat formil atau syarat obyektif dari suatu perjanjian dan hal tertentu serta sebab yang halal merupakan syarat materil atau syarat subyektif. Penggugat dan

---

<sup>27</sup> Putusan No. 410/Pdt.G/2011/Pn. Medan, paragraf ke 4, halaman 26 dari 30.

tergugat I telah terikat dalam suatu perjanjian atau sebuah kesepakatan. Secara hukum perjanjian tersebut telah memenuhi syarat formal dan syarat materil untuk dikatakan sebagai perjanjian atau sebagai suatu kesepakatan yang sah antara penggugat dengan tergugat I, sebagaimana sebuah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1457 KUH Perdata.

Perjanjian atau kesepakatan menjadi batal apabila mengandung paksaan, penipuan, kekhilafan, itikad tidak baik, ketidak cakapan si pembuat, sebagaimana diatur pada Pasal 1338 KUH Perdata serta memenuhi ketentuan Pasal 1265 dan Pasal 1266 KUH Perdata mengenai syarat batalnya suatu perjanjian. Perjanjian antara penggugat dan tergugat I telah mensyaratkan adanya pembatalan perjanjian apabila tergugat lalai. Bahwa dalam perjanjian antara penggugat dengan tergugat I, apabila tergugat I dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sehingga selambat-lambatnya tanggal 7 Agustus 1988 dan dapat diperpanjang 1 (satu) bulan lagi dan jika jangka sampai batas waktu tersebut tidak juga dilunasi maka penggugat berhak membatalkan perjanjian jual beli tersebut, sehingga secara hukum ketentuan syarat batal pada suatu perjanjian sebagaimana diamanatkan Pasal 1265 KUHPerdata<sup>28</sup> telah terpenuhi. Kesepakatan para pihak baik mengenai pemenuhan prestasi dan wanprestasinya merupakan bentuk konsesus yang wajib dijalankan oleh masing-masing pihak. Secara hukum konsesus yang di sepakati adalah adanya jual beli tanah, pembayaran harga tanah yang diperjualbelikan dan jangka waktu pembayaran serta pembatalan perjanjian jika tidak ada

---

<sup>28</sup> Ahmadi Miru, Prof.,Dr, SH, MS dan Sakka Pati, SH, MH, cetakan ke 5, 2013, Hukum Perikatan penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, halaman 28.



pelunasan. Konsesus inilah merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut sesuai Pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya<sup>29</sup>. Dengan demikian menurut hukumnya, konsesus yang dibangun dalam perjanjian antara penggugat dengan tergugat I adalah sah menurut hukum serta berlaku sebagai undang-undang bagi penggugat dan tergugat I. Apabila dikemudian hari tergugat I melanggar syarat-syarat yang diperjanjikan, maka penggugat dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah dibuat karena sudah tidak sesuai dengan konsesus yang telah disepakati.

Konsensus atau kesepakatan antara pihak penggugat dengan tergugat I merupakan asas hukum atau dasar-dasar hukum dari suatu perjanjian yang dikenal dengan asas konsesualisme. Asas *Konsesualisme* menegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat kedua pihak, cukup dengan kesepakatan dan kesepakatan itu sendiri merupakan *konsensus* dari kedua belah pihak untuk saling mengikatkan diri, sehingga tanpa ada kesepakatan tidak akan ada perjanjian dengan kata lain perjanjian tersebut dapat dibatalkan, meskipun dalam perjanjian tidak memuat syarat batal sebagaimana dimaksud Pasal 1266 KUH Perdata, maka sesuai Pasal 1265 KUH Perdata, apabila terpenuhinya syarat batal tersebut akan menghapuskan perjanjian yang berakibat seolah-olah tidak ada perjanjian.

---

<sup>29</sup> *ibid*, halaman 78.

Peralihan hak atas tanah antara penggugat dengan tergugat I menjadi batal karena pihak tergugat I terbukti tidak melunasi sisa pembayarannya, maka sebagai akibatnya peralihan hak berdasarkan surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988 menjadi batal dan hak atas tanah dikembalikan kepada penggugat sebagai pemilik yang sah. Menurut Pasal 1513 KUHPerdara; “ *Kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana di tetapkan menurut persetujuan* ” sehingga apabila “kewajiban utama” tersebut tidak terpenuhi maka peralihan hak tersebut bukan saja dapat dibatalkan namun peralihan hak tersebut menjadi Batal Demi Hukum, sehingga pertimbangan Majelis Hakim yang menangani perkara ini telah tepat dalam penerapan hukumnya dalam hal penerapan hukum mengenai peralihan hak. Pertimbangan Majelis Hakim yang menolak pembatalan Surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, karena surat tersebut justru menjadi penguat bahwa tergugat I mengakui kepemilikan atas tanah terpekar adalah milik Penggugat, Majelis Hakim hanya membatalkan peralihan hak saja dan menguatkan kepemilikan atas tanah terpekar sebagai milik Penggugat.

Penulis dapat menerima pertimbangan majelis hakim yang menolak membatalkan Surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988 karena menurut hukum surat merupakan alat bukti utama. Alat bukti tertulis diatur dalam Pasal 138, 1654, 167 HIR, 164, 285-305 Rbg., S. 1867 No. 29 dan Pasal 1867-1894 KUH Perdata. Alat bukti tertulis atau surat ialah salah satu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksud untuk mencurahkan isi

hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Dengan demikian maka segala sesuatu yang tidak memuat tanda-tanda, bacaan, atau meskipun memuat tanda-tanda bacaan, akan tetapi tidak mengandung buah pikiran, tidaklah termasuk dalam pengertian alat bukti tertulis atau surat.

Potret atau gambar tidak memuat tanda-tanda bacaan atau buah pikiran, demikian pula denah atau peta, meskipun ada tanda-tanda bacaannya, tetapi tidak mengandung suatu buah pikiran atau si hati seseorang. Itu semuanya hanya sekedar merupakan barang atau benda untuk meyakinkan saja. Sebaliknya puncak surat yang berisikan curahan hati yang diajukan di muka sidang pengadilan ada kemungkinannya tidak berfungsi sebagai alat bukti tertulis atau surat, tetapi sebagai tanda untuk meyakinkan saja, karena bukan kebenaran isi atau bunyi surat itu yang harus dibuktikan atau digunakan sebagai bukti, melainkan eksistensi dari surat itu sendiri menjadi bukti sebagai suatu bentuk pengakuan. Hal yang sama juga dengan alas hak penggugat sebagai bukti surat kepemilikan dan perjanjian antara Penggugat dan tergugat sebagai alat bukti surat, sehingga pertimbangan majelis hakim yang tidak membatalkan Surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, dapat dibenarkan secara hukum.

Sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim juga ternyata dalam pertimbangan Majelis Hakim yang membatalkan Keputusan Gubernur, tentang ijin lokasi, selengkapnya bunyi pertimbangan Majelis Hakim adalah

sebagai berikut<sup>30</sup>: “ Menimbang, bahwa tentang petitum angka 9, yakni agar dinyatakan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumut No: 593.62/4010/48/42/IIP/IX/1981, yang dikeluarkan Tergugat IV tidak berlaku sepanjang tanah milik Penggugat, haruslah dikabulkan karena telah dipertimbangkan di atas bahwa peralihan tanah terpekara tersebut dari Penggugat kepada TergugatI telah dinyatakan tidak sah dan batal.” Terlebih lagi secara *de facto* (faktanya), Penggugat masih mengerjakan lahan/tanah terpekara, selengkapnyanya bunyi pertimbangan Majelis Hakim adalah sebagai berikut: “ Menimbang, bahwa tentang petitum angka 10 agar tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar dwangsom, menurut Majelis haruslah ditolak karena telah terungkap dipersidangan bahwa tanah terpekara sampai saat ini masih dikerjakan oleh saksi herman atas suruhan penggugat sehingga tuntutan dwangsom menjadi tidak relevan lagi.<sup>31</sup>”

Penulis berpendapat bahwa pertimbangan ini telah tepat menurut hukum, sesuai Pasal 1965 KUHPerdara selengkapnyanya sebagai berikut: “Bahwa, barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak mengemukakan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau membantu adanya hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya peristiwa itu.” Penggugat mendalilkan bahwa tanah terpekara adalah masih miliknya yang dibuktikan dengan masih dikerjakannya lahan/tanah terpekara tersebut melalui orang suruhannya yakni saudara Herman. Berdasarkan ketentuan undang-undang diatas (Pasal 1965 KUHPerdara),

---

<sup>30</sup> Putusan No. 410/Pdt.G/2011/Pn. Medan, paragraf ke 4, halaman 28 dari 30.

<sup>31</sup> *ibid*, halaman 28.

maka kedua belah pihak yang berperkara baik penggugat maupun tergugat dibebani suatu pembuktian. Penggugat yang menuntut suatu hak wajib membuktikan adanya hak itu atau peristiwa yang menimbulkan hak tersebut. Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan. Pihak-pihak yang berperkara yang berkewajiban membuktikan peristiwa yang dikemukakannya. Pihak-pihak yang berperkara tidak perlu memberitahukan dan membuktikan peraturan hukumnya. Sebab hakim menurut asas hukum acara perdata dianggap mengetahui akan hukumnya, baik yang tertulis maupun tidak tertulis dan hakimlah yang bertugas menerapkan hukum perdata terhadap perkara yang diperiksa dan diputusnya. Sedangkan tergugat yang membantah adanya hak orang lain wajib membuktikan peristiwa yang menghapuskan atau membantah hak penggugat tersebut. Kalau penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran peristiwa atau hubungan hukum yang menimbulkan hak yang dituntutnya ia harus dikalahkan. Sebaliknya, jika tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran peristiwa yang menghapuskan hak yang dibantahnya, maka ia harus dikalahkan dalam pembuktiannya. Oleh karena penggugat dapat membuktikan haknya dengan masih dikerjakannya tanah terpekara tersebut, maka secara hukum, pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan tanah terpekara adalah milik Penggugat telah tepat.

Terkait dengan Pasal 1965 KUHPerdara mengenai pembuktian, maka alat bukti yang kedua dalam perkara perdata, yaitu saksi. Saksi adalah orang yang memberikan keterangan atau kesaksian di depan Pengadilan mengenai apa yang mereka ketahui, lihat sendiri, dengar sendiri, dan/atau alami sendiri, yang dengan kesaksian itu menjadi jelas suatu perkara. Alat bukti saksi dalam praktik sering disebut dengan kesaksian yang diatur dalam Pasal 139-152, 168-172 HIR, Pasal 165-179 Rbg dan Pasal 1902- 1912 KUHPerdara, sehingga kesaksian Herman yang merupakan orang suruhan Penggugat untuk mengerjakan tanah terpekara menjadi bukti yang kuat dalam persidangan. Kesaksian adalah wajib kepastian yang diberikan kepada hakim di muka sidang tentang peristiwa yang disengketakan dengan cara memberitahukan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam sengketa, yang dipanggil secara patut oleh pengadilan. Dalam hukum acara perdata, alat bukti saksi memiliki arti yang sangat penting, terutama untuk perjanjian-perjanjian dalam hukum adat, yang umumnya tidak menggunakan alat bukti tertulis, melainkan sikap saling percaya saja. Karena bukti tertulis atau berupa surat tidak pernah ada, maka para pihak harus mengajukan saksi yang dapat membenarkan atau menguatkan dalih-dalih untuk diajukan ke hadapan sidang dipengadilan.

Akibat hukum dari putusan hakim dalam perkara Putusan No. 410/Pdt.G/2011/Pn. Medan yang telah Berkekuatan Hukum Yang Tetap, memberikan peneguhan atau memberikan suatu kepastian hukum bagi Penggugat bahwa tanah terpekara adalah milik penggugat. Secara hukum

perolehan hak atas tanah selain dari jual beli, perwarisan atau hibah, perolehan hak atas tanah dapat juga terjadi karena berdasarkan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana halnya kepemilikan Penggugat yang disahkan berdasarkan Putusan No. 410/Pdt.G/2011/Pn. Medan. Secara hukum, berdasarkan Pasal 55 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>32</sup>, yakni:

- a. Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- b. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- c. Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan

---

<sup>32</sup> Danar Fiscusia Kurniaji, 2016, pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan, Jurnal Fit Justisia volume 10, issue 3, Universitas Bandar Lampung, halaman 438, diakses pada tanggal 16 september 2022 dari <https://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/fiat/article/download/786/674/2461>

dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1)<sup>33</sup>.

maka berdasarkan peraturan tersebut diatas, tanah milik penggugat dapat didaftarkan sertifikat hak kepemilikannya.

Batalnya Peralihan hak atas tanah serta penegasan tentang kepemilikan atas tanah terpekara melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap patut dihormati dan dilaksanakan. Sistem tata negara di Indonesia memberikan legitimasi terhadap lembaga peradilan untuk memutus perkara (sengketa) secara mandiri tanpa intervensi dari pihak manapun dan output proses peradilan berupa putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap patut dihormati dan dilaksanakan oleh seluruh rakyat Indonesia tidak terkecuali pemerintah sebagai penyelenggara kekuasaan eksekutif. Artinya, dari sudut pandang konstitusional, seharusnya tidak perlu timbul keraguan dan keengganan bagi pejabat berwenang di BPN untuk melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena secara hukum terhadap pelaksanaan putusan pengadilan dalam hal peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan merupakan bagian dari pelaksanaan fungsi eksekutif yang dilandasi dan dikolaborasikan dengan produk kekuasaan yudikatif (putusan

---

<sup>33</sup> Hery Kurnia Setiawan, 2013: Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 828/pdt/.g/2010/pn.sby. Sebagai Dasar Untuk Mengajukan Permohonan Hak Milik, Calyptra Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.2 No.1, halaman 11, diakses 16 September 2022 dari [https://journal.ubaya.ac.id > article > download](https://journal.ubaya.ac.id/article/download)



pengadilan) sehingga tindakan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan merupakan wujud implementasi supremasi hukum serta dapat dikategorikan tindakan konstitusional. Begitupula sebaliknya, penegak hukum (hakim) apabila diketahuinya objek yang diperkarakan ternyata telah mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap maka demi kepastian hukum dan tegaknya supremasi hukum seyogianya perkara terhadap objek yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima dan tidak dilanjutkan. Terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn. Medan. yang telah berkekuatan Hukum yang tetap maka secara hukum seluruh pihak bahkan BPN wajib menghormati dan melaksanakan isi putusan tersebut.

B. Penerapan Hukum Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Sertifikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya.

Majelis hakim dalam perkara No: 410/Pdt.G /2011/Pn.Mdn, dalam pertimbangannya berpendapat, “Menimbang, bahwa terhadap tuntutan penggugat tersebut setelah majelis mempelajari dan memperhatikan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, majelis tidak mendapatkan data dan bukti bahwa terbitnya HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar tersebut dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, oleh karena itu petitum angka 4 dan 5 tersebut haruslah ditolak.” Penulis berpendapat, pertimbangan Majelis Hakim kurang tepat, kurang jeli dan terdapat kontradiksi dengan pertimbangan majelis hakim

sebelumnya yang menyatakan bahwa tanah terpekara adalah milik penggugat.

Terbitnya HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar diatas tanah terpekara adalah berdasarkan permohonan tergugat I kepada tergugat III selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan. Adapun yang menjadi dasar tergugat I untuk memohon penerbitan adalah surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988 yang merupakan suatu perjanjian jual beli antara penggugat dengan tergugat I diatas sebahagian tanah terpekara seluas 18 ha dari total keseluruhan seluas 50 ha.

Secara prosedur, proses penerbitan HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar telah melalui tahapan-tahapan pendaftaran tanah sebagaimana diatur sesuai Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni melalui peralihan hak atas tanah sesuai surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, terhadap tanah milik penggugat seluas 18 ha yang baru dibayar sebesar 50 % dari harga yang disepakati namun faktanya dan menurut fakta persidangan peralihan haknya telah batal.

Majelis Hakim telah berpendapat bahwa, majelis hakim menemukan suatu fakta bahwa tergugat I tidak melunasi kesepakatan sesuai surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, sehingga berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara yang mengatur syarat pembatalan suatu perjanjian, penggugat mengajukan pembatalan surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988 dan meminta kembali hak penggugat atas tanah yang diperjual

belikan incasu tanah terpekara. Majelis hakim telah menyatakan sebagaimana dalam pertimbangannya yang pada intinya menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik hak yang sah atas tanah terpekara, sedangkan diatas tanah terpekara telah timbul atau telah terbit sertifikat HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar dengan luas total 50 ha, dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim terdapat kontradiksi yakni di satu sisi mengakui kedudukan hukum penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah terpekara namun disisi lain menyatakan penerbitan sertifikat HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar telah sesuai prosedur, sedangkan diketahui bahwa sertifikat HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar terdaftar atas nama PT. Kedayutama incasu tergugat I, bukan atas nama penggugat. Majelis Hakim hanya menyatakan memerintahkan tergugat I dan tergugat III untuk tidak memperpanjang ijin sertifikat HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar. Pendaftaran tanah tidak hanya menyangkut hak atas tanah berdasarkan nama pemohon, akan tetapi apabila ada yang lebih berhak atas tanah tersebut dapat menuntut untuk memintakan pembetulan hal ini menyangkut sistem publikasi positif dari proses pendaftaran tanah<sup>34</sup>.

Pertimbangan Majelis Hakim mengenai sertifikat HGB berbeda dengan pertimbangan yang menyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibatnya izin lokasi berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala

---

<sup>34</sup> Desi apriani, dkk, 2021: Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Jurnal Bina Mulia Hukum, volume 5, nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Riau, halaman 228, diakses pada tanggal 16 September 2022 dari <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/issue/archive>

Daerah Tingkat I Sumut No: 593.62/4010/48/42/IIP/IX/1981, yang dikeluarkan tergugat IV untuk tergugat II sepanjang tanah milik penggugat incasu tanah terpekara, sehingga secara hukum antara pertimbangan majelis hakim yang satu dengan pertimbangan lainnya saling bertentangan.

Pendapat penulis bahwa secara hukum pertimbangan majelis hakim tentang terbitnya sertifikat HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar yang menyatakan penerbitannya tidak bertentangan dengan hukum adalah tidak tepat dan tidak sesuai fakta dan saling tidak ada kesesuaian antara pertimbangan yang satu dengan yang lainnya. Sesuai fakta persidangan dan hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek tanah yang disengkatakan, Penggugat masih mengerjakan tanah terpekara sesuai keterangan saksi Herman Abdul Razak<sup>35</sup>. Menurut hukum, sesuai Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Syarat batal suatu sertifikat karena adanya cacat hukum administrasi sesuai Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1999. Pengajuan pembatalan dapat diajukan melalui Pengadilan sebagai mana menurut Pasal 124 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1999. Syarat pembatalan menurut Pasal 106 diuraikan pada Pasal 107 sebagai berikut:

#### Pasal 107

“ Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;

---

<sup>35</sup> Putusan No. 410/Pdt.G/2011/Pn. Medan, paragraph ke 2, halaman 26 dari 30

- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.”

sesuai fakta pemeriksaan setempat, diatas tanah perkara berdasarkan sertifikat HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar terdapat hak atas tanah berupa alas hak, No.104/3/ML/1978 tanggal 24 Agustus 1978 dan Akta Pelepasan Hak No.237/3/ML/1979 tanggal 24 Juli 1979 seluas 32.340 M<sup>2</sup>. Mengacu pada Pasal 107 huruf e, f, g, dan h Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1999. terdapat tumpang tindih hak atas tanah.

Hukum pendaftaran tanah di Indonesia hanya menjamin kepastian hukum data fisik dan yuridis yang tercatat dalam sertipikat sebagai tanda bukti hak<sup>36</sup>, maka dengan demikian jika terjadi kesalahan sebagaimana dimaksud Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1999, dapat dipastikan terdapat cacat hukum administrasi pada data fisik dan data yuridis. Kembali kepada hukum pendaftaran tanah yang pada intinya menjamin kepastian hukum data fisik dan data yuridis, maka sudah semestinya menurut hukum, Majelis Hakim menyatakan bahwa sertifikat HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar, batal demi hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum.

Pertimbangan Majelis Hakim yang tidak membatalkan sertifikat tersebut dapat dipahami karena pembatalan sertifikat menjadi ranah hukum

---

<sup>36</sup> Harsono, Boedi : 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Araria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, halaman 478.

Tata Usaha Negara melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, namun setidaknya dalam pertimbangannya jika Majelis Hakim tidak membatalkan sertifikat tersebut, cukup menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga dengan dasar tidak adanya kekuatan hukum maka penggugat dapat meminta pembatalan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara. Pernyataan tidak memiliki kekuatan hukum itu sendiri dengan didasarkan pada fakta persidangan bahwa tanah terpekerja masih diusahai oleh penggugat, bahwa peralihan hak atas tanah batal dengan tidak atau belum dilunasinya jual beli tanah oleh tergugat, bahwa luas tanah yang dimohonkan hak guna bangunan melampaui luas tanah yang diperjanjikan, sehingga dengan dasar tersebut Majelis Hakim dapat menyatakan pada amar putusannya bahwa sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

C. Penerapan Hukum Atas Perbuatan Melawan Hukum

1. Tentang Identitas Penggugat dan Tergugat

- a. Penggugat adalah Hermanto Tedja, bertempat tinggal di Jalan Demak No. 5 Medan, sekarang Jalan Timor Baru II No. 81 Kelurahan gang Buntu, Kecamatan Medan Timor, Kota Medan
- b. Tergugat I adalah PT. Kedatutama, dahulu beralamat di jalan Bangka I/1 Jakarta Selatan, sekarang alamatnya tidak diketahui,
- c. Tergugat II adalah PT. Putra Tunas Megah, dahulu beralamat di
- d. Tergugat III adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, beralamat di jalan Jendral A.H. Nasution Medan.

- e. Tergugat IV adalah Presiden RI cq. Menteri Dalam Negeri RI cq. Gubernur Sumatera Utara, berkantor dan beralamat di jalan Diponegoro Medan.
- f. Turut tergugat I adalah Pemerintah Kota Medan cq. Camat Medan Labuhan, berkantor dan beralamat di Kecamatan Medan Labuhan Kota Medan.
- g. Turut tergugat II adalah Ending Keling, pekerjaan bertani, dahulu bertempat tinggal di Lorong 14 Kampung Besar, Kecamatan Medan Labuhan, sekarang tidak diketahui alamatnya.

## 2. Tentang Duduk Perkara

Secara ringkas duduk perkara atau kronologis kasus pada perkara Nomor: 410/Pdt.G/2011 /Pn. Medan, adalah sebagai berikut:

- b. Bahwa, dahulunya penggugat, adalah pemilik sebidang tanah seluas 23.157 M<sup>2</sup>, dan juga sebidang tanah seluas 27.524 M<sup>2</sup>, terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Labuhan, Kelurahan Besar berdasarkan Akta Jual Beli dari Camat Medan Labuhan Kota Madya daerah Tingkat II Medan. Yang terdiri dari
  - (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, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Timur berbatas dengan tanah berukuran 119.1
    - Sebelah Barat berbatas dengan tanah berukuran 40,50.6
    - Sebelah Utara berbatas dengan tanah berukuran 37,1 dan 193,44

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah berukuran 88,60.5 dan 56.8

Dengan Luas Luas 27.642 M<sup>2</sup>, dan juga Kutipan Gambar No.289/1980/III tanggal 7 Maret 1980 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Medan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatas dengan titik 0;
  - Sebelah Barat berbatas dengan titik 0;
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah berukuran 108.1 dan 30 serta 166.3
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah berukuran 173.5 dan 133.6
- Dengan Luas 23.157 M<sup>2</sup>, kedua bidang tanah seluas 27.642 M<sup>2</sup> Dan sebidang tanah seluas 23.157 M<sup>2</sup> pada Area yang sama yang menjadi kesatuan satu sama lain, sehingga luas tanah seluruhnya adalah 50.781 M<sup>2</sup>.

- c. Bahwa, tanah milik penggugat dialihkan kepada tergugat I dan II berdasarkan surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988 yang dilegalisasi dihadapan KUSMULYANTO ONGKO, Notaris di Medan, dan tergugat I dan II baru membayar 50 % dari harga jual tanah sebanyak Rp. 28.654.000., dengan pembayaran selanjutnya selambat-lambatnya 3 bulan terhitung tanggal surat ini atau selambat-lambatnya tanggal 7 Agustus 1988.
- d. Bahwa, tanah yang dialihkan atau diganti rugikan dengan alas hak nomor: 102/3/ML/1979 tanggal 29 Maret 1979 dan No.140/3/ML/1979 tanggal 1 Mei 1979, sesuai surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, sedangkan alas hak No.104/3/ML/1978 tanggal 24 Agustus 1978 dan Akta Pelepasan Hak



- No.237/3/ML/1979 tanggal 24 Juli 1979, tidak pernah dibebaskan atau digantirugikan oleh tergugat I dan II.
- e. Bahwa, pada bulan September 1981, tergugat II mendapat izin lokasi berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumut No: 593.62/4010/40/42/IIP/IX/1981 yang dikeluarkan tergugat IV tentang ijin lokasi luas tanah dan pembebasan tanah untuk keperluan perusahaan perumahan dan tanah terpekara milik penggugat sudah termasuk didalam surat keputusan tersebut yang akan dibebaskan dengan digantirugi.
- f. Bahwa, Tergugat I dan II, tidak memenuhi kewajibannya yang 50 % kepada penggugat dan juga tergugat I tidak pernah menggantirugikan tanah penggugat sesuai alas hak No.104/3/ML/1978 tanggal 24 Agustus 1978 dan Akta Pelepasan Hak No.237/3/ML/1979 tanggal 24 Juli 1979.
- g. Bahwa, atas permohonan tergugat I, Tergugat II mengeluarkan sertifikat HGB No. 220/Desa Besar atas nama Tergugat I tertanggal 11 September 1991 dan HGB No. 223/Desa Besar tanggal 3 Juni 1992, sehingga penggugat merasa dirugikan karena keseluruhan tanah milik penggugat seluas 50.781 M<sup>2</sup>, dimasukkan/tercakup kedalam kedua HGB tersebut, sedangkan secara fakta dan nyata penggugat baru menerima 50 % ganti rugi sesuai surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988.

- h. Bahwa, seharusnya menurut hukum tergugat I dan III hanya memasukkan tanah milik penggugat seluas 18.341 sesuai surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, bukan mencaplok tanah milik penggugat seluas 32.340 M<sup>2</sup>, sesuai alas hak No.104/3/ML/1978 tanggal 24 Agustus 1978 dan Akta Pelepasan Hak No.237/3/ML/1979 tanggal 24 Juli 1979.
- i. Bahwa, dengan demikian tindakan tergugat I dan II yang telah mencaplok dan memasukkan tanah milik penggugat ke dalam HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan penggugat.
- j. Bahwa, penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat I dan II untuk menunaikan kewajibannya sesuai surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, namun tidak pernah direspon dengan demikian jelas perbuatan tergugat I dan II telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wan prestasi.
- k. Bahwa, oleh karena adanya perbuatan melawan hukum dan wan prestasi maka sudah sepatutnya menurut hukum HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar adalah cacat hukum, tidak sah dan sepatutnya dinyatakan tidak berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum kembali.
- l. Bahwa, oleh karena adanya perbuatan melawan hukum dan wan prestasi maka sudah sepatutnya menurut hukum Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumut No: 593.62/

4010/40/42/IIP/IX/1981 yang dikeluarkan tergugat IV tentang izin lokasi luas tanah dan pembebasan tanah untuk keperluan perusahaan perumahan, dinyatakan tidak berlaku dan tidak mengikat terhadap tanah milik penggugat.

m. Bahwa, oleh karena HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar adalah cacat hukum, maka sewajarnya menurut hukum tergugat I tidak dapat memperpanjang lagi HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar.

n. Bahwa, penggugat khawatir tergugat I tidak memenuhi isi putusan ini secara sukarela, maka sepatutnya menurut hukum tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa kepada penggugat sebesar Rp. 5.000.000, setiap harinya. apabila tergugat I lalai atau melanggar isi putusan dalam perkara ini.

### 3. Tentang Pertimbangan Hakim dan Putusan Hakim

Pertimbangan merupakan dasar dari putusan. Pertimbangan sering juga disebut dengan *considerans*. Pertimbangan dalam putusan perdata dibagi menjadi dua, yaitu: (1) pertimbangan tentang duduk perkaranya atau peristiwanya (*feitelijke gronden*), dan (2) pertimbangan tentang hukumnya (*rechtsgronden*). Adapun pertimbangan hakim adalah sebagai berikut<sup>37</sup>:

a. Menimbang, bahwa dari proses gugatan, jawaban, replik dan duplik tersebut, dapatlah disimpulkan yang menjadi permasalahan dalam

---

<sup>37</sup> Putusan No. 410/Pdt.G/2011/Pn. Medan, halaman 24 dari 30.

- perkara ini adalah keberatan dari penggugat atas tindakan tergugat I dan II yang menjadikan tanah milik penggugat seluas  $\pm 50.781 \text{ M}^2$  sebagai tanah yang diberikan sertifikat hak guna bangunan (HGB) oleh Kantor Pertanahan Kota Medan (tergugat III) atas nama PT. Kedayutama (Tergugat I) dan mendapatkan ijin lokasi luas tanah dan pembebasan tanah untuk keperluan perusahaan perumahan PT. Putra Tunas Megah (tergugat II) dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara Tergugat (IV), padahal tanah milik Penggugat yang hendak dibeli oleh tergugat I tersebut tidak dilunasi, sehingga pemberian Sertifikat HGB dan ijin lokasi yang diberikan oleh tergugat III dan IV kepada tergugat I dan II telah merugikan penggugat, sedangkan menurut Tergugat III dan IV, pemberian sertifikat HGB dan ijin lokasi yang telah dikeluarkan oleh tergugat III dan IV telah memenuhi prosedur yang benar.
- b. Menimbang bukti surat tanda P-1 s.d P-4 merupakan dasar perolehan tanah yang dimiliki penggugat, berupa akta-akta jual beli dan surat akte pelepasan hak yang dibuat Camat Medan Labuhan masing-masing Akta No. 104/3/ML/1978 tanggal 24 Agustus 1978, No.102/3/ML/1979 tanggal 29 Maret 1979, dan No.140/3/ML/1979 tanggal 1 Mei 1979, serta No.237/3/ML/1979 tanggal 24 Juli 1979.
- c. Menimbang bahwa bukti surat tanda P-5/T.IV merupakan surat keputusan Gubernur Daerah Tingkat I Sumatera Utara No: 593.62/4010/48/42/IIP/IX/1981, tentang ijin lokasi luas tanah dan

- pembebasan tanah untuk keperluan perusahaan perumahan PT. Putra Tunas Megah, dimana dalam isi surat keputusan tersebut antara lain mencakup tanah-tanah penggugat yang diperoleh berdasarkan akte-akte sebagaimana tanda bukti P-1 s.d P-4 tersebut diatas (vide: surat keputusan halaman 2 angka 12 dan 13) sehingga jelas tanah milik penggugat sebagaimana yang didalilkan telah dijadikan obyek pemberian ijin lokasi untuk keperluan perusahaan perumahan benar adanya.
- d. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tanda P-8 tentang Pengakua dan Kuasa tertanggal 7 Mei 1988 yang dilegalisasi oleh Notaris KUSMULYANTO ONGKO, di Medan, No: 91/88 (duplo), dapatlah disimpulkan bahwa antara Penggugat dan tergugat I telah terjadi kesepakatan jual beli tanah milik penggugat yang diperoleh sebagaimana tanda bukti P-1 s.d P-4 tersebut dan tergugat I telah membayar 50 % dari harga tanah itu dan sisanya akan dibayar dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sehingga selambat-lambatnya tanggal 7 Agustus 1988 dan dapat diperpanjang 1 (satu) bulan lagi dan jika jangka sampai batas waktu tersebut tidak juga dilunasi maka penggugat berhak membatalkan perjanjian jual beli tersebut;
- e. Menimbang, bahwa dalam persidangan tidak terbukti bahwa tergugat I melunasi harga pembelian tanah milik penggugat, dan jika hal tersebut dikaitkan dengan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan

di atas, maka majelis berpendapat bahwa penggugat adalah pemilik sah tanah terpekara berdasarkan alas hak nomor:

- (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.

- f. Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 4 dan 5 surat gugatan yakni tuntutan agar perbuatan tergugat I dan III sehingga terbit HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum dan sertifikat-sertifikat tersebut cacat dan tidak berkekuatan hukum;
- g. Menimbang, bahwa terhadap tuntutan penggugat tersebut setelah majelis mempelajari dan memperhatikan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, majelis tidak mendapatkan data dan bukti bahwa terbitnya HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar tersebut dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, oleh karena itu petitum angka 4 dan 5 tersebut haruslah ditolak.
- h. Menimbang, bahwa tentang petitum angka 7 yang mohon agar tergugat I yang tidak melunasi 50 % harga tanah milik penggugat dinyatakan melakukan wan prestasi juga harus ditolak karena telah

dipertimbangkan di atas bahwa tanah terpekara yang didalilkan dibeli tergugat I dari penggugat telah dinyatakan sah milik penggugat.

- i. Menimbang bahwa tentang petitum angka 9, yakni agar dinyatakan surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumut No: 593.62/4010/48/42/IIP/IX/1981, yang dikeluarkan tergugat IV tidak berlaku sepanjang tanah milik penggugat haruslah dikabulkan karena telah dipertimbangkan di atas bahwa tanah terpekara tersebut dari penggugat kepada tergugat I telah dinyatakan tidak sah dan batal.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka gugatan penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya, karenanya pula kepada para tergugat dan para turut tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng; Mengingat KUH Perdata, RBg dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan;

-----MENGADILI-----

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan penggugat adalah pemilik sah tanah terpekara berdasarkan akta-akta Jual Beli dari Camat Medan LabuhanKota 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/M/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;

3. Menyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibatnya izin lokasi berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumut No: 593.62/4010/48/42/IIP/IX/1981, yang dikeluarkan tergugat IV untuk tergugat II sepanjang tanah milik penggugat incasu tanah terpekara;
4. Memerintahkan Tergugat I dan III untuk tidak dapat memperpanjang lagi sertifikat HGB No. 220/Desa Besar, tanggal 11 September 1991, beserta SK No. SK.458/HGB/22.02/1991 tanggal 25 Juli 1991 dan HGB No. 233/Desa Besar, tanggal 3 Juni 1992 atas nama PT Kedayutama sepanjang menyangkut tanah milik Penggugat, incasu tanah terpekara;
5. 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).
6. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 22 Mei 2012.

Putusan ini telah berkekuatan Hukum Tetap karena pihak kuasa hukum penggugat, tergugat dan turut tergugat tidak mengajukan banding hingga hari selasa tanggal 04 September 2012, dalam tenggang waktu yang



telah ditentukan oleh undang-undang, sesuai catatan Panitera Pengadilan Negeri Medan tertanggal 04 September 2012.

Majelis hakim dalam perkara No: 410/Pdt.G /2011/Pn.Mdn, dalam pertimbangannya berpendapat, Bahwa, terbitnya HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar tersebut dilakukan dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian tidak terbukti tergugat I dan tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, menurut penulis hal ini tidak tepat.

Pemohon adalah tergugat I, telah mengajukan permohonan terbitnya HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar tersebut berdasarkan surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988 yang merupakan dasar peralihan hak antara penggugat dengan tergugat I atas sebidang tanah dengan alas hak yang menjadi dasar penerbitan HGB No. 220/Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar. Tergugat I telah secara sadar, mengajukan permohonan penerbitan HGB tersebut, walaupun belum melunasi sisa pembayarannya.

Perbuatan tergugat I dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum hal ini mengacu pada pengertian Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata<sup>38</sup>. Pasal 1353 KUHPerdato menyatakan bahwa; “Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang, sebagai akibat perbuatan

---

<sup>38</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *loc cit*, halaman 81.

orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum". Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah "*Onrechmatige daad*".

Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa "Orang yang berbuat pelanggaran terhadap hak orang lain atau telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri". Perbuatan pelanggaran terhadap hak orang lain, hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut yaitu hak-hak pribadi (*persoonlijkheidrechten*), hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*), hak atas kebebasan dan hak atas kehormatan dan nama baik<sup>39</sup>. Munir Fuadi dalam bukunya memberikan pengertian yang sama, bahwa perbuatan melawan hukum dipersepsikan sebagai Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk opeens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUH Perdata. Hak-Hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum<sup>40</sup>.

Mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian maka wajib bagi yang menimbulkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut. Adanya kerugian adalah merupakan salah satu syarat untuk terpenuhinya perbuatan melawan hukum. Penggugat dirugikan dengan timbulnya kedua sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, terlebih HGB No. 233/Desa Besar

---

<sup>39</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *loc cit*, halaman 185.

<sup>40</sup> Munir Fuady 2005, *loc cit*, halaman. 80.

yang telah dipecah habis, pemecahan mana diatas tanah tersebut telah berdiri perumahan-perumahan yang dijual oleh tergugat I dan II kepada pihak lain

Majelis Hakim telah memberikan pendapat dalam pertimbangannya bahwa, penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah terpekara berdasarkan berdasarkan akta-akta Jual Beli dari Camat Medan LabuhanKota 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/M /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<sup>41</sup>, sehingga secara hukum hak atas tanah penggugat adalah hak yang diakui secara hukum.

Sesuai fakta persidangan, tergugat I belum ada melunasi sisa pembayaran sesuai surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, maka secara hukum tanah terpekara belum menjadi hak mutlak tergugat I, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh tergugat I, dalam bentuk mengalihkan, menjual dan/atau perbuatan hukum lainnya termasuk mengajukan permohonan sertifikat Hak Guna Bangunan adalah sebagai perbuatan melawan hak yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam arti sempit, tergugat I belum melaksanakan kewajiban hukum yakni melunasi sisa pembayaran atas tanah terpekara,

---

<sup>41</sup> Putusan No. 410/Pdt.G/2011/Pn. Medan, paragraf ke 4, halaman 26 dari 30.

maka dengan demikian tergugat I secara sadar telah melanggar hak orang lain dalam hal ini hak penggugat. Pelanggaran terhadap hak orang lain inilah yang dimaksud sebagai perbuatan melawan hukum.

Perikatan-perikatan/perjanjian yang dilahirkan dari undang-undang, sebagai akibat perbuatan orang yang terbit dari perbuatan halal atau perbuatan melawan hukum. Mengacu Pasal 1353 KUHPerdara, maka perjanjian antara penggugat dengan tergugat I, terbit dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I dengan cara tidak melunasi sisa pembayaran sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan. Tindakan tergugat I jelas merupakan perbuatan melawan hukum atau sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.

Terkait pertimbangan Majelis Hakim yang berpendapat bahwa tergugat I tidak ditemukan telah melakukan perbuatan melawan hukum juga bertentangan dengan pertimbangan majelis hakim yang menyatakan bahwa, tanah terpekara adalah milik penggugat, jika majelis hakim telah berpendapat bahwa tanah terpekara merupakan milik penggugat maka perbuatan tergugat I, adalah perbuatan melawan hukum karena telah melanggar hak orang lain atau dipersepsikan sebagai Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk opeens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUH Perdata sebagaimana telah penulis sampaikan di atas.

Perbuatan melawan hukum dalam pandangan syariat Islam juga dipandang sebagai perbuatan yang dilarang tentunya larangan berdasarkan

berdasarkan Al-Quranul Karim. Dalil Al-Quran yang menjelaskan mengenai larangan perbuatan melawan hukum sebagaimana ternyata dalam QS. Al Baqarah ayat 188 :70

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْخِلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil, dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.”

Perbuatan Melawan Hukum menurut fikih Islam, baru bisa terjadi jika tiga unsur intinya terpenuhi. Tiga unsur yaitu adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Perbuatan melawan hukum menurut fikih Islam maupun menurut hukum normatif harus dapat dibuktikan sebagai mana yang dikehendaki Undang-undang. Megenai pembuktian pada hukum normatif, Pasal 1965 KUHPerdata menyatakannya sebagai berikut:

“Bahwa, barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak mengemukakan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau membantu adanya hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya peristiwa itu.”

Dalam hukum Islam, pembuktian dipakai oleh majelis hakim untuk memutus suatu perkara yang didasarkan pada Al-Qur’an, Hadis, Ijma’ ataupun segala sumber yang dapat dijadikan sebagai sumber pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara dalam tatanan agama Islam. Dalam perkara ini hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat diterima karena dalam pembuktian di persidangan penggugat

dapat membuktikan dalil gugatannya, ketika mengajukan bukti di dalam persidangan bukti tersebut diterima oleh majelis hakim karena sesuai dengan hukum pembuktian yang ada di persidangan serta adanya kesesuaian dengan fakta dilapangan serta dengan keterangan saksi. Inilah yang menjadi dasar bagi hakim dalam memutus perkara tersebut. Hakim melihat dari bukti serta saksi yang diajukan di dalam persidangan. Pembuktian menurut istilah bahasa Arab berasal dari kata Al-bayyinah yang artinya suatu yang menjelaskan<sup>42</sup>. Secara etimologi berarti keterangan, yaitu segala sesuatu yang dapat menjelaskan

Al-Burhan (bukti nyata) dalam kaidah ini merupakan sesuatu yang digunakan dalam menetapkan suatu perkara ataupun dakwaan secara syara' dalam perkara ini penulis melakukan analisis menurut pandangan fiqh yakni Al-Bayinah wa al-Iqrar (bukti dan kepemilikan), berikut dua kaidah yang diselaraskan dengan pembatalan Surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988 yang dimintakan pembatalanya di Pengadilan Negeri Medan. Kaidah yang pertama adalah Al Burhan:

“Suatu yang ditetapkan dengan Burhan (bukti nyata) itu seperti di tetapkan dengan penglihatan (saksi mata)”.

Kaidah pertama dalam fiqh, adalah Al-Burhan yang diartikan dengan bukti personal yang memiliki arti kesaksian dari seseorang yang adil (dapat dipercaya). Atas dasar ini, segala sesuatu yang ditetapkan oleh Burhan, baik bukti dokumen atau surat maupun bukti saksi (adil) sama halnya seperti

---

<sup>42</sup> Sulaikhan Lubis, 2005: *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 135

ditetapkan dengan penglihatan yang langsung (saksi mata)<sup>43</sup>. Dalam fiqh muamalah, kaidah ini diaplikasikan pada setiap transaksi yang harus menggunakan Burhan (bukti nyata) yang jelas.

Kaidah kedua adalah bagian lanjutan dari kaidah sebelumnya yang menyebutkan bahwa bukti adalah segala sesuatu yang menjelaskan dan menampakan kebenaran. Al-Mudda'i (penuntut) adalah seseorang harus menunjukkan dalil yang menjadi dasar atas dakwaannya, dan tergugat diberikan hak menyangkal apabila dakwaan yang diajukan kepadanya tidak sesuai.

Penggugat telah membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat I melalui bukti berupa Surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, dimana tergugat I hingga perkara diajukan ke depan persidangan, tergugat I tidak dapat membuktikan telah melunasi biaya peralihan hak. Bukti selanjutnya adalah terbitnya HGB No. 220/ Desa Besar dan HGB No. 233/Desa Besar, yang luas tanahnya melampaui luas tanah sebagaimana yang tertera pada Surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988. Menurut pemeriksaan setempat, penggugat masih mengerjakan tanah perkara, berdasarkan fakta persidangan, pada pemeriksaan saksi-saksi didapat keterangan bahwa saksi Herman mengerjakan tanah terpekara berdasarkan perintah penggugat, sehingga menurut Fikih Islam dan menurut Pasal 1965 KUHPerdara. Penggugat telah dapat membuktikan bahwa tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Adapun penerapan

---

<sup>43</sup> Abbas Arfan, 2013: "99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah Tipologi Penerapannya dalam Ekonomi Syariah dan Perbankan Syariah" Malang, UIN-Maliki Press, halaman 278.

hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I telah penulis uraikan sebagaimana yang diuraikan di atas sehingga jelas menurut hukum dan menurut penulis, pertimbangan majelis hakim dalam hal perbuatan tergugat I bukanlah perbuatan melawan hukum kurang tepat, sehubungan bahwa penggugat dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat I.



## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah penulis uraikan di atas maka dari hasil penelitian yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya, maka didapatkan suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Secara hukum, proses peralihan hak atas tanah antara penggugat dengan tergugat I adalah sah secara hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara sepanjang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian dan Pasal 1457 KUHPerdara sepanjang peraturan hukum yang mengatur adanya jual-beli. Sebagai suatu perjanjian maka masing-masing pihak terikat dan/atau mengikatkan diri untuk mematuhi seluruh isi perjanjian sebagai bentuk dari penerapan asas konsesualime dan sesuai Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa perjanjian mana yang dibuat oleh para pihak, merupakan undang-undang bagi para pembuatnya (*asas pacta sun vermanda*). Perjanjian menjadi batal dan/atau dapat dibatalkan serta batal menurut hukum, apabila terpenuhinya syarat batal sebagaimana dimaksud Pasal 1265 KUHPerdara, dalam perjanjian terdapat itikad tidak baik atau adanya tipu muslihat sebagaimana diatur Pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad tidak baik ditunjukkan tergugat dengan cara tidak melunasi sisa pembayarannya. Atas perbuatan tergugat I yang tidak melunasi sisa pembayaran tersebut maka majelis hakim dalam

pertimbangannya memutuskan untuk menyatakan pihak penggugat adalah pemilik sah atas tanah terpekara.

2. Tergugat I adalah pemohon penerbitan sertifikat HGB atas tanah terpekara sesuai surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, sedang diketahui bahwa luas tanah terpekara berbeda dengan luas tanah sebagaimana yang telah diperjanjikan antara penggugat dengan tergugat I sebagaimana yang tertulis pada surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988. Luas tanah terpekara adalah seluas 50.781 M<sup>2</sup>, sedangkan luas tanah yang diperjanjikan hanya seluas 18.341 M<sup>2</sup>, sesuai akta jual beli No.102/3/ML/1979 tanggal 29 Maret 1979 dan No.140/3/ML/1979 tanggal 1 Mei 1979, sehingga dengan demikian tergugat I telah mencaplok tanah penggugat seluas 32.340 M<sup>2</sup>, dengan kata lain tergugat I telah mengambil luas tanah milik penggugat melebihi apa yang telah di perjanjikan.
3. Pertimbangan majelis hakim bahwa, perbuatan tergugat I bukanlah perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat. Terhadap tanah terpekara, majelis hakim telah berpendapat bahwa penggugat adalah pemilik sah dari tanah terpekara. Terhadap perjanjian sesuai surat Pengakuan dan Kuasa bertanggal 7 Mei 1988, telah terbukti tergugat I tidak melunasi sisa pembayaran, sehingga mengacu pada Pasal 1353 KUHPerdara, dapat dikatakan Perikatan tersebut terbit dari sebab perbuatan yang tidak halal, maka dengan sendirinya perbuatan tergugat I adalah perbuatan melawan hukum yang dalam arti sempit sebagai perbuatan

4. yang bertentangan dengan kewajibannya sendiri atau sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk opeens anders recht*), yang diakui secara hukum.

## **B. Saran**

1. Peraturan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, mengacu kepada Pasal 26 UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang merupakan penjabaran dari Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945. Dalam prakteknya peralihan hak atas tanah merupakan suatu kesepakatan-kesepakatan yang kemudian kesepakatan tersebut dituangkan kedalam bentuk sebuah perjanjian. Perjanjian mana yang dapat dibuat dengan akta otentik atau tanpa akta otentik. Terhadap perjanjian-perjanjian mana telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek (BW)*. Permasalahan muncul ketika penerima hak mengajukan permohonan hak atas tanah dengan dasar peralihan hak berupa perjanjian yang ternyata perjanjian tersebut belum sempurna dalam arti masih ada hak-hak penjual yang belum terpenuhi. Walaupun undang-undang telah mengatur adanya pelanggaran seperti ini namun proses beracara di pengadilan memerlukan waktu yang lama serta biaya yang tidak sedikit, sehingga penulis menyarankan perlu diupayakan peradilan cepat dan sederhana yang secara khusus mengatur masalah tanah.
2. Permohonan hak atas tanah telah diatur pada PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, dengan dasar berupa akta peralihan hak atau alas hak

atas tanah lainnya. Badan Pertanahan Nasional sebagai badan penyelenggara pendaftaran tanah hendaknya lebih meningkatkan kinerja serta mengutamakan unsur kehati-hatian dalam memproses setiap permohonan pemohon pendaftaran tanah sehingga meminimalisir kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat.

3. Perbuatan Melawan Hukum yang terkandung dalam suatu perjanjian belum memiliki konsep hukum yang jelas, sebagaimana halnya persoalan mengenai konsep “itikad tidak baik” sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, sehingga konsep hukum mengenai perbuatan yang bersifat itikad tidak baik dimaknai bermacam dan berbeda-beda. Perbuatan melawan hukum dikonsepsikan dalam arti sempit sebagai perbuatan yang melanggar hak orang lain, juga perlu diberikan pengertian yang spesifik, hal ini berkaitan dengan banyaknya kasus perbuatan melawan hukum yang kemudian oleh majelis hakim dalam pertimbangan hukum dinyatakan sebagai tidak ditemukan adanya perbuatan melawan hukum. Perlu konsep hukum secara spesifik untuk mendefinisikan perbuatan melawan hukum agar dalam pembuktian di persidangan bisa diwujudkan dalam bentuk formil maupun materil.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Arfan, Abbas, 2013: “99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah Tipologi Penerapannya dalam Ekonomi Syariah dan Perbankan Syariah” Malang, UIN-Maliki Press.
- Ahmadi Miru, Prof.,Dr, SH, MS dan Sakka Pati, SH, MH, cetakan ke 5, 2013, *Hukum Perikatan penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada.
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono, cetakan ke 17, 2006 edisi revisi, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Djambatan.
- , 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan
- Djaja S. Meliala, 2014, *Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W. Nuansa Aulia*, Bandung.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2017, *Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan, Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan.
- Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, edisi revisi, Malang, Bayumedia Publishing.
- Lubis, Sulaikhan, 2005: *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group,
- Munir Fuadi, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

-----, 2005, *Perbandingan Hukum Perdata*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

Nuansa Aulia, Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta.

R. Wirjono Projodikoro, 1994, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung : Sumur.

Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa.

Urip Santoso. 2005, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group.

----- . 2015, Cetakan ke-5, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media Group.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata , (BW) Staatsblad Tahun 1847 Nomor 2.

Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata

Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PMNA No. 9 Tahun 1999 tentang Pembatalan Hak-hak Atas Tanah

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn.

## **C. Jurnal, Karya Ilmiah Dan Tulisan Ilmiah**

Gita Anggraeni Kamagi, 2018: Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Perkembangannya, Jurnal Lex Privatum Vol. VI/No. 5, dari <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/21369>

Danar Fiscusia Kurniaji, 2016, pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan, Jurnal Fit Justisia volume 10, issue 3, Universitas Bandar Lampung, halaman 438 dari

<https://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/fiat/article/download/786/674/2461>

Hery Kurnia Setiawan, 2013: Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 828/pdt/.g/2010/pn.sby. Sebagai Dasar Untuk Mengajukan Permohonan Hak Milik, Calyptra Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.2 No.1, dari [https://journal.ubaya.ac.id > article > download](https://journal.ubaya.ac.id/article/download)

Desi apriani, dkk, 2021: Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Jurnal Bina Mulia Hukum, volume 5, nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Riau, dari <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/issue/archive>