**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PELANGGARAN PENGUASAAN TANAH**



**TESIS**

**Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Menyelesaikan Studi**

**Dan Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**AHMAD SOLEH**

**NPM.7221800047**

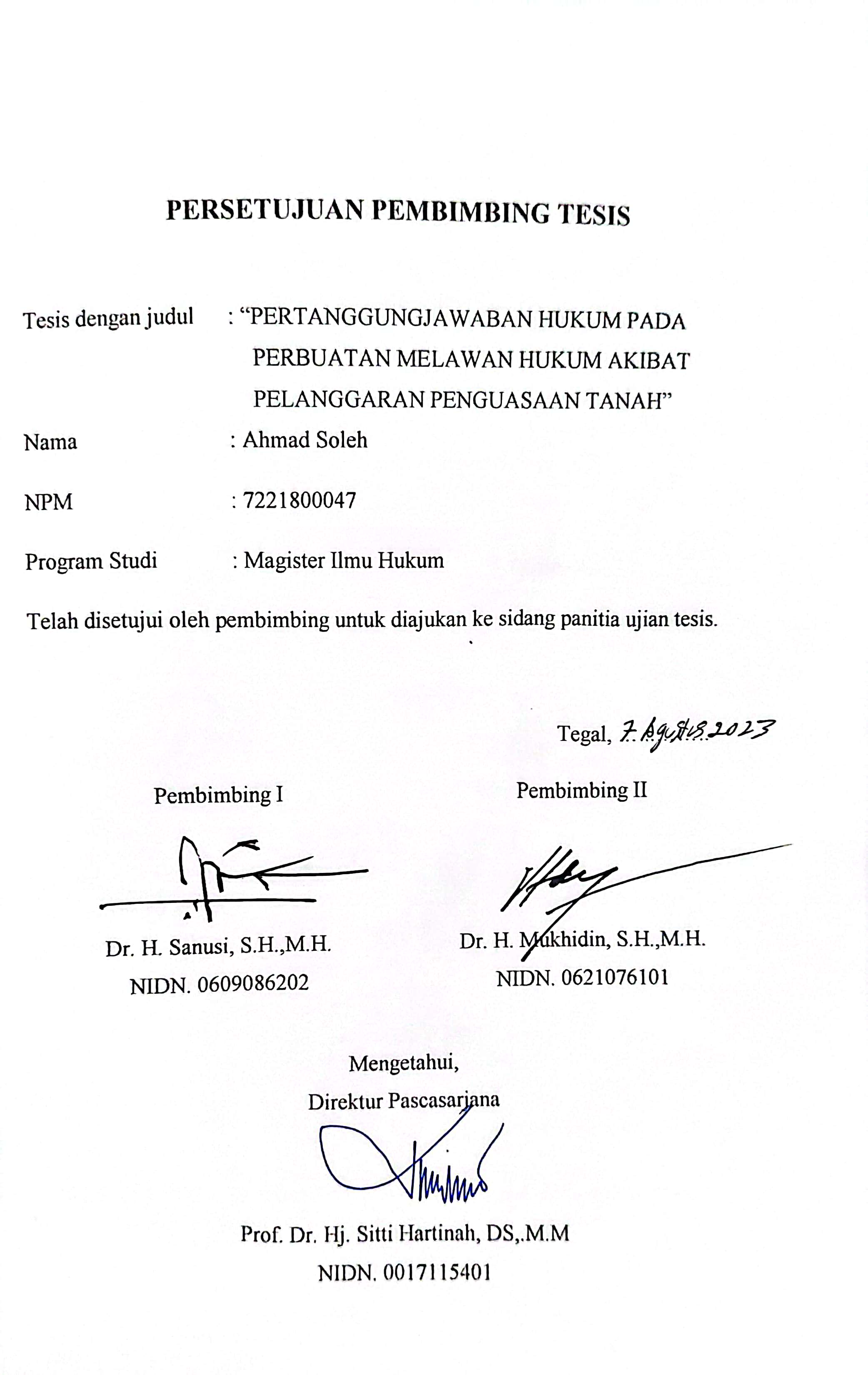
**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PROGRAM PASCA SARJANA**

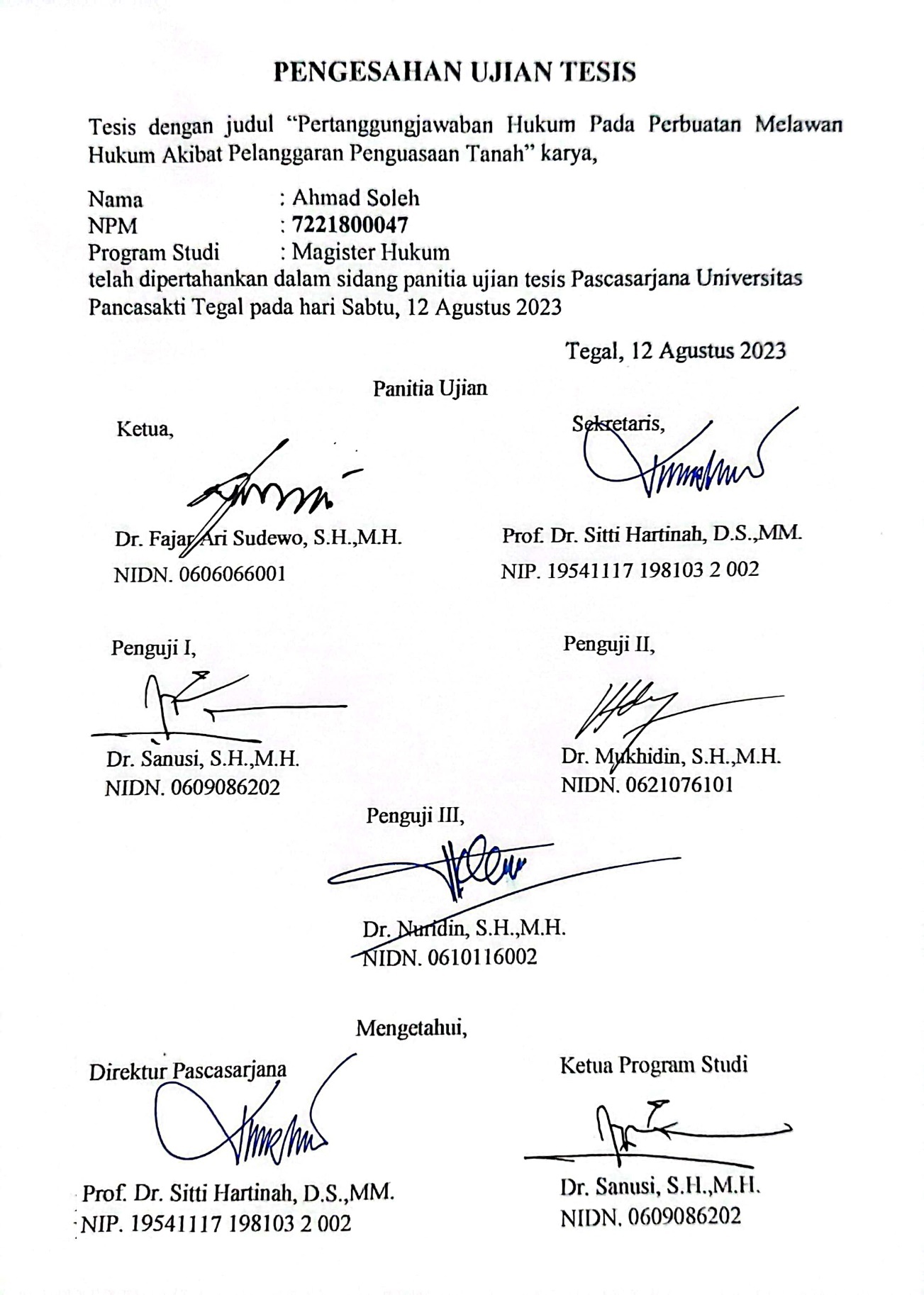
**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2023**

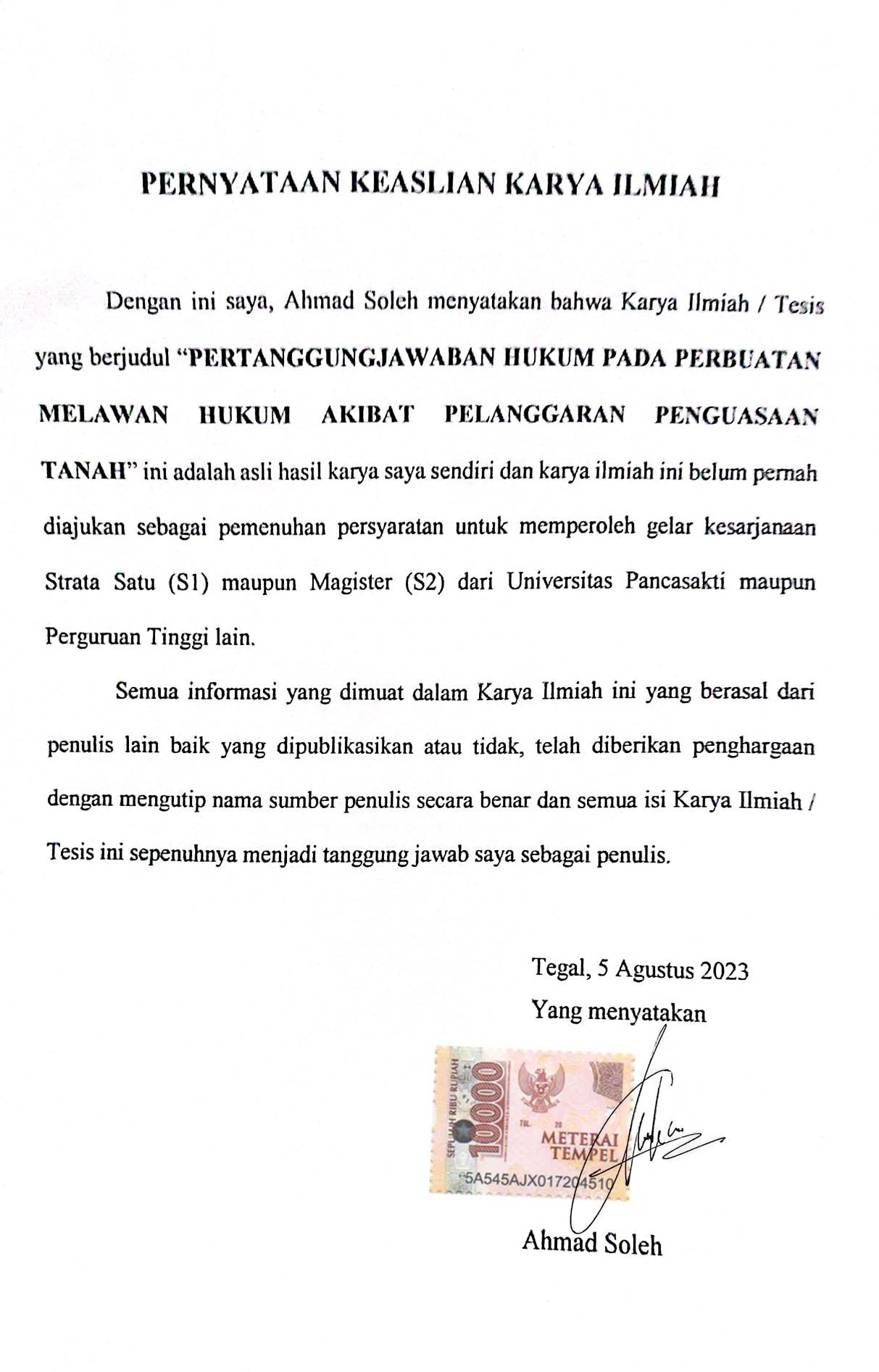
**PERSETUJUAN PEMBIMBING TESIS**



# **PENGESAHAN UJIAN TESIS**



**PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**



**ABSTRAK**

Pelanggaran penguasaan tanah merupakan isu kompleks yang sering terjadi di berbagai negara. Sistem hukum memainkan peran yang sangat penting dalam menangani masalah ini, karena tindakan melawan hukum ini merugikan pemilik sah tanah dan dapat mengganggu ketertiban sosial. Makalah ini bertujuan untuk menganalisis peran sistem hukum dalam menangani masalah pelanggaran penguasaan tanah, mekanisme penyelesaian sengketa kepemilikan tanah, dan upaya hukum untuk pencegahan pelanggaran.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk mengumpulkan dan menganalisis data terkait masalah pelanggaran penguasaan tanah dan penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dari sumber-sumber teori hukum properti, hukum perdata, hukum pidana, serta studi empiris yang relevan. Selain itu, penelitian ini juga melibatkan wawancara dengan pakar hukum, hakim, pengacara, dan pihak-pihak terkait lainnya untuk mendapatkan pandangan yang lebih mendalam tentang masalah yang diteliti.

Hasil penelitian mengidentifikasi bahwa hukum properti memainkan peran sentral dalam perlindungan hak kepemilikan tanah. Sertifikat tanah sebagai bukti tertulis dari hak kepemilikan tanah yang sah menjadi dasar penting dalam menjamin kepastian hukum bagi pemilik sah. Selain itu, mekanisme penyelesaian sengketa kepemilikan tanah menjadi fokus penting dalam menangani masalah ini. Pengadilan perdata merupakan mekanisme utama untuk penyelesaian sengketa kepemilikan tanah, namun mediasi dan arbitrase juga dapat menjadi alternatif yang lebih cepat dan efisien.

***Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Pelanggaran Penguasaan Tanah, Akibat Hukum.***

**ABSTRACT**

*Violation of land tenure is a complex issue that often occurs in various countries. The legal system plays a very important role in dealing with this problem, because unlawful acts are detrimental to the rightful owners of land and can disrupt social order. This paper aims to analyze the role of the legal system in dealing with land tenure violations, mechanisms for resolving land ownership disputes, and legal remedies to prevent violations.*

*This study uses a qualitative approach to collect and analyze data related to land tenure violations and land ownership dispute resolution. Data was collected through literature studies from sources of property law theory, civil law, criminal law, as well as relevant empirical studies. In addition, this research also involved interviews with legal experts, judges, lawyers, and other related parties to obtain a deeper view of the issues under study.*

*The results of the study identified that property law plays a central role in protecting land ownership rights. Land certificates as written evidence of legal land ownership rights are an important basis in ensuring legal certainty for legal owners. In addition, mechanisms for resolving land ownership disputes are an important focus in addressing this issue. Civil courts are the main mechanism for resolving land ownership disputes, but mediation and arbitration can also be quicker and more efficient alternatives.*

***Keywords: Unlawful Acts, Land Tenure Violations, Legal Consequences.***

# **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**Motto**

*“Jadilah baik, sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berbuat baik”*

*~* ***Q.S Al-Baqarah Ayat 195*** *~*

*“Hidup ini hanya sementara maka teruslah berbuat kebaikan, selalu berdo’a dan selalu ber ikhtiar Insya Allah akan ada kesuksesan”*

*~* ***Ahmad Soleh ~***

**Persembahan**

*Dengan penuh tulus ikhlas, saya ingin menghadirkan penghormatan yang dalam kepada* ***Ibunda Saya, Jenab****, Engkau telah menjadi sinar kebijaksanaan dan keteladanan dalam hidup kami. Kepada* ***Istri tercinta, Ani Ulfiyati****, engkau adalah anugerah dari Allah S.W.T yang senantiasa memberikan cinta, dukungan, dan keberkahan dalam keluarga kami.* ***Anak pertama Saya, Azka Arfa Najib****, adalah buah hati yang Allah S.W.T anugerahkan untuk menghiasi kehidupan kami. Dengan rasa syukur, kami menyaksikan tumbuh kembangnya dengan doa agar engkau menjadi generasi yang shaleh dan berbakti kepada Allah.* ***Anak kedua Saya, Adzkia Rafani Bilqis****, adalah sumber keceriaan dan kebahagiaan. Semoga engkau tumbuh menjadi pribadi yang penuh rasa syukur dan cinta kepada Allah S.W.T. Terimakasih ya Allah.. Keluarga kami diberkahi dengan kehadiran kalian, dan kami berharap agar kita semua dapat menjalani hidup ini dengan penuh dengan kasih sayang, kesabaran, dan kerendahan hati di hadapan Allah S.W.T. Semoga kita senantiasa diberikan kekuatan untuk mengarungi perjalanan hidup dengan penuh keimanan dan ketakwaan kepada-Nya. Aamiin..*

**KATA PENGANTAR**

Dengan Mengucapkan Alhamdulillah, segla puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan kesejahteraan, kesehatan, dan rahmat kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul “PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PELANGGARAN PENGUASAAN TANAH”. Tujuan penyusunan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister (S2) pada Program Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Pancasakti Tegal. Penyusunan tesis ini terwujud berkat dorongan banyak pihak, baik moril maupun materiil. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih :

1. Prof. Dr. Taufiqulloh M.Hum. selaku Rektor Universitas Pancasakti Tegal.
2. Prof. Dr. Hj. Sitti Hartinah, D.S.,M.M. selaku Direktur Pascasarjana Universitas Pancasakti Tegal.
3. Dr. H. Sanusi, S.H.,M.H. selaku Ketua program studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Pancasakti Tegal yang telah membantu studi di Magister Hukum.
4. Erwin Aditya Pratama, S.H.,M.H. selaku Sekretaris program studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Pancasakti Tegal yang telah membantu studi di Magister Hukum.
5. Dr. H. Sanusi, S.H.,M.H. selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. H. Mukhidin, S.H.,M.H. selaku Pembimbing II yang telah bersedia memberikan bimbingan, arahan, dan telah banyak meluangkan waktu dan pikiran sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Seluruh Dosen Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Pancasakti Tegal yang telah membagi ilmunya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan studi strata 2 ​​pada Program Penelitian Ilmu Hukum.
7. Seluruh Staff administrasi / karyawan di lingkungan Pascasarjana Pancasakti Tegal khususnya Magister Ilmu Hukum yang telah mendistribusikan layanan akademik.
8. Semua pihak yang memberikan motivasi dalam pelaksanaan penelitian maupun dalam penyusunan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penelitian dan penyusunan tesis ini.

Semoga segala dorongan dan bimbingan yang telah mereka bagikan menjadi amal kebajikan dan mendapat pahala dari Allah SWT. Akhirnya penulis mengharapkan kritik, saran dan masukan dari semua pihak yang menggunakan tulisan ini untuk kesempurnaan tugas akhir tesis ini.

Tegal, 7 Agustus 2023

Ahmad Soleh

NPM. 7221800047

# **DAFTAR ISI**

[PERSETUJUAN PEMBIMBING TESIS i](#_Toc143108741)

[PENGESAHAN UJIAN TESIS ii](#_Toc143108742)

[PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH iii](#_Toc143108743)

[ABSTRAK iv](#_Toc143108744)

[ABSTRACT v](#_Toc143108745)

[MOTTO DAN PERSEMBAHAN vi](#_Toc143108746)

[KATA PENGANTAR vii](#_Toc143108747)

[DAFTAR ISI ix](#_Toc143108748)

[DAFTAR TABEL xii](#_Toc143108749)

[BAB I - PENDAHULUAN 1](#_Toc143108750)

[A. Latar Belakang Penelitian 1](#_Toc143108752)

[B. Permasalahan 6](#_Toc143108753)

[C. Tujuan Penelitian 6](#_Toc143108754)

[D. Manfaat Penelitian 7](#_Toc143108755)

[E. Originalitas Penelitian 7](#_Toc143108756)

[F. Kerangka Pemikiran 12](#_Toc143108757)

[1. Kerangka Konseptual 12](#_Toc143108758)

[2. Kerangka Teoritik 12](#_Toc143108759)

[G. Metode Penelitian 16](#_Toc143108760)

[1. Jenis Penelitian 17](#_Toc143108761)

[2. Pendekatan Penelitian 17](#_Toc143108762)

[3. Spesifikasi Penelitian 18](#_Toc143108763)

[4. Sumber Data 18](#_Toc143108764)

[5. Metode Pengumpulan Data 19](#_Toc143108765)

[6. Metode Analisis Data 20](#_Toc143108766)

[H. Sistematika Penulisan 20](#_Toc143108767)

[BAB II - TINJAUAN PUSTAKA 22](#_Toc143108768)

[A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria 22](#_Toc143108770)

[1. Pengertian Hukum Agraria 22](#_Toc143108771)

[2. Ruang Lingkup Hukum Agraria 24](#_Toc143108772)

[B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah 26](#_Toc143108773)

[1. Pengertian Hak Atas Tanah 26](#_Toc143108774)

[2. Subyek Hukum Hak Atas Tanah 28](#_Toc143108775)

[3. Macam-Macam Hak Atas Tanah 31](#_Toc143108776)

[4. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah 39](#_Toc143108777)

[C. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Perdata 43](#_Toc143108778)

[1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum Perdata 43](#_Toc143108779)

[2. Unsur Perbuatan Melawan Hukum 46](#_Toc143108780)

[D. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum 51](#_Toc143108781)

[1. Pengertian Akibat Hukum 51](#_Toc143108782)

[2. Akibat Hukum dari Perspektif Hukum Perdata 53](#_Toc143108783)

[BAB III - HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 58](#_Toc143108784)

[A. Bentuk Pertanggung Jawaban Atas Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Akibat Pelanggaran Penguasaan Hak Atas Tanah. 58](#_Toc143108786)

[1. Onrechtmatige Daad 63](#_Toc143108787)

[2. Onrechtmatige Daad dalam Penguasaan Hak Atas Tanah 68](#_Toc143108788)

[B. Penyelesaian Pertanggung Jawaban Atas Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Akibat Pelanggaran Penguasaan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan. 80](#_Toc143108789)

[1. Proses Hukum dalam Penyelesaian Pertanggungjawaban Onrechtmatige Daad 87](#_Toc143108790)

[2. Jenis-Jenis Penyelesaian dalam Putusan Pengadilan 91](#_Toc143108791)

[3. Pelaksanaan dan Penegakan Putusan 93](#_Toc143108792)

[BAB IV - PENUTUP 110](#_Toc143108793)

[A. Kesimpulan 110](#_Toc143108795)

[B. Saran 111](#_Toc143108796)

[DAFTAR PUSTAKA 112](#_Toc143108797)

[LAMPIRAN 117](#_Toc143108798)

# **DAFTAR TABEL**

[Table 1.1 Originalitas Penelitian Pada Penelitian Yang Serupa 8](#_Toc143108664)

# **BAB I**

# **PENDAHULUAN**

## Latar Belakang Penelitian

Salah satu prinsip yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah prinsip nasionalitas. Hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunya hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai dari bumi sebagaimana termuat dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV. Hubungan yang dimaksud adalah wujud Hak Milik (HM). Hak Milik pada dasarnya diperuntukan khusus bagi Warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Baik untuk tanah yang diusahakan, maupun untuk keperluan membangun sesuatu diatasnya. Salah satu ciri Hak Milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk ha katas tanah yang lain, misalnya Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (Boedi Harsono, 2007:112).

Mengenai konsep penguasaan tanah merupakan suatu relasi hukum diantara perorangan atau badan hukum, yang mana tanah sebagai halnya dirujuk didalam Undang-Undang Pokok Agraria. Kepemilikan terhadap tanah menurut hukum agraria Indonesia dapat diartikan dalam dua konsep yaitu, fisik dan yuridis. Pada konsep kepemilikan fisik berarti penguasaannya dikuasai oleh subjek hukum. Sedangkan dalam konsep penguasaan yuridis berarti penguasaannya dimiliki oleh subjek hukum itu berdasarkan undang-undang. Konsep penguasaan tanah dimungkinkan bahwa penguasaan fisik dengan yuridis dimiliki oleh pihak yang berbeda

(Urip Santoso, 2019:142). Pada hakikatnya bagi warga negara Indonesia yang telah menguasai fisik sebidang tanah itu dengan iktikad baik selama 20 tahun secara berkesinambungan, maka ia berhak untuk melakukan pendaftaran terhadap sebidang tanah tersebut agar menjadi hak milik.

Sejalan dengan itu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga nenyatakan dalam pasal 1865 dan pasal 1866 tentang pembuktian pada umumnya yang berbunyi : setiap orang yang mendalikan bahwa ia mempunyai sesuatu haak,atau guna meneguhkan haknya sendiri mupun membantu suatu hak orang lain,menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut dengan alat-alat buki yang terdiri atas : bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah dan segala sesuatu dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan (R.Subekti & R.Tjitrosudibio, 2008:475). Apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan/penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertipikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakan perubahan atau pembetulan seperlunya.

Rinto Manulang (2011:11) menyebutkan bahwa dalam konsep hak-hak atas tanah yang tedapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk :

1. Hak primer yaitu hak yang bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP).
2. Hak sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Urip Santoso (2010:42) menyebutkan bahwa hak itu :

1. Turun Temurun, artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.
2. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lainnya dan tidak mudah hapus.
3. Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub C sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh pengadilan. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara dipengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

Perbuatan melawan hukum adalah tindakan dari seseorang yang dengan sengaja melakukan pelanggaran atau penentangan terhadap suatu ketentuan, sehingga dengan adanya pelanggaran tersebut telah menimbulkan kerugian pula bagi orang lain. Pengertian melawan hukum yang dikemukakan oleh Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang secara jelas menyebutkan akibat dari adanya tindakan atau kesalahan seseorang tersebut, yaitu kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena perbuatannya untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa "orang yang berbuat pelanggaran terhadap orang lain atau ia telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri" (Adiwinata, 2004).

Abdulkadir Muhammad (2002:148) berpendapat, bahwa perbuatan melawan hukum dalam arti sempit hanya mencakup Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam arti pengertian tersebut dilakukan secara terpisah antara kedua pasal tersebut. Sedangkan pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah merupakan penggabungan dari kedua pasal tersebut. Lebih jelasnya pendapat tersebut adalah :

*“Perbuatan dalam arti "perbuatan melawan hukum" meliputi perbuatan positif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "daad" (pasal1365) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "nataligheid" (kelalaian) atau"onvoorzigtgheid" (kuranghati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.*

Dengan demikian Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk orang-orang yang betul-betul berbuat, sedangkan dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu untuk orang yang tidak berbuat. Pelanggaran kedua pasal ini mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian. Perumusan perbuatan positif Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan perbuatan negatif Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya mempunyai arti sebelum ada putusan Mahkamah Agung Belanda 31 Januari 1919, karena pada waktu itu pengertian melawan hukum (*onrechtmating*) itumasih sempit. Setelah pada putusan Mahkamah Agung Belanda tersebut, pengertian melawan hukum itu sudah menjadi lebih luas, yaitu mencakup juga perbuatan negative. Berdasarkan uraian tersebut diatas, dalam penelitian ini penulis mengambil judul **“PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PELANGGARAN PENGUASAAN TANAH”.**

## Permasalahan

Berdasarkan latar belakang diatas, maka Permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk pertanggung jawaban atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) akibat pelanggaran penguasaan hak atas tanah?
2. Bagaimana penyelesaian pertanggung jawaban atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) akibat pelanggaran penguasaan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan?

## Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini yaitu untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan yaitu sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa bentuk pertanggung jawaban atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) akibat pelanggaran penguasaan hak atas tanah.
2. Untuk menganalisa penyelesaian pertanggung jawaban atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) akibat pelanggaran penguasaan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan.

## Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Memberikan gambaran mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) akibat penguasaan hak atas tanah, sehingga dapat melihat bagaimana akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) akibat penguasaan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan.

1. Manfaat Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan bahan penembahan pustaka mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) akibat penguasaan hak atas tanah.

## Originalitas Penelitian

Penelitian mengenai **Pertanggungjawaban Hukum Pada Perbuatan Melawan Hukum Akibat Pelanggaran Penguasaan Tanah** terdapat beberapa penelitian yang serupa namun penelitian ini mempunyai perbedaan terhadap penelitian yang sudah ada. Adapun beberapa penelitian tersebut antara lain penelitian yaitu :

Table 1.1 Originalitas Penelitian Pada Penelitian Yang Serupa

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Nama Peneliti, Tahun dan Judul Penelitian** | **Hasil Penelitian** | **Originalitas Penelitian** |
| 1. | Heri Wahyu Wijayatno & Nuswardhani, 2018, *Proses Penyelesaian Perkara Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit Di Bank (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Boyolali).* | Penelitian ini fokus pada pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank. Dalam proses penyelesaian sengketa kredit dibank di Pengadilan Negeri adalah Kredit bermasalah atau non performing loan merupakan resiko yang terkandung | Peneliti akan fokus merumuskan pada perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit dibank dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada dipersidangan serta meneliti hak atas tanah yang disalahgunakan dalam hal ini perbuatan melawan hukumnya (*Onrechtmatige* |
|  |  |  | Dilanjutkan…….. |
|  |  |  | …….Melanjutkan |
| **No** | **Nama Peneliti, Tahun dan Judul Penelitian** | **Hasil Penelitian** | **Originalitas Penelitian** |
|  |  | dalam setiap pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya. Resiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya (wanprestasi). Sebagaimana diketahui bahwa dalam prakteknya penyelesaian sengketa kredit-kredit yang bermasalah oleh bank. | *Daad*) dimana tanah menjadi objek sengketa antara pihak yang mempunyai hak dan tidak mempunyai hak yang memanfaatkannya. |
|  |  |  | Dilanjutkan…….. |
|  |  |  | …….Melanjutkan |
| **No** | **Nama Peneliti, Tahun dan Judul Penelitian** | **Hasil Penelitian** | **Originalitas Penelitian** |
| 2. | Nurul Fitria, 2021, *Analisis Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan*. | Penelitian ini fokus pada pertimbangan Majelis Hakim sesuai Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No. 40/PDT.G/2008/PN.SUNGG tanggal 30 September 2009 Jo. Substansi Pembatalan adalah membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 01006/Panciro tanggal 28 November 2013 sebagaimana | Peneliti akan fokus merumuskan pada proses pembatalan sertipikat melalui pengadilan dan proses pembatalan setipikat melalui kantor pertanahan serta perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) akibat penguasaan hak atas tanah dalam hak atas suatu bidang tanah diterbitkan |
|  |  |  | Dilanjutkan…….. |
|  |  |  | …….Melanjutkan |
| **No** | **Nama Peneliti, Tahun dan Judul Penelitian** | **Hasil Penelitian** | **Originalitas Penelitian** |
|  |  | diuraikan dalam Surat Ukur No. 00541/Panciro 2013 tanggal 15 November 2013, seluas 5.596 M. Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan batalnya sertipikat karena cacat administrasi. | sertipikat secara sah atas nama seseorang atau badan hukum, maka yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya. |

Demikian penelitian ini mempunyai keterkaitan dengan penelitian lainnya namun mempunyai perbedaan untuk memperbaiki akan segala sesuatu yang dapat menjadi permasalahan.

## Kerangka Pemikiran

### Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran secara umum atau garis besar konsep berpikir terhadap permasalahan yang diteliti dan dapat dijelaskan ke dalam bentuk bagan atau skema. Kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah membahas tentang ketentuan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Sebagai Perubahan, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .

### Kerangka Teoritik

Teori hukum diartikan sebagai ilmu yang dalam perspektif interdisipliner dan eksternal secara kritis menganalisis berbagai aspek gejala hukum. Pengertian tersebut dimaknai dalam kaitannya dengan ruang lingkup dan fungsi daripada teori hukum. Karena itu, teori hukum akan memandu peneliti hukum untuk memperoleh pemahaman yang utuh dan kejernihan pandangan terhadap persoalan hukum melalui bahan hukum dan aktivitas yuridis dalam realitas kemasyarakatan (Bernard Arief Sidharta, 2009:122). Teori hukum merupakan disiplin yang eksplanatif interdisipliner. Ekplanasi dalam teori hukum sifatnya ekplanasi analisis. Karena itu, teori hukum berbeda dengan dogmatik hukum, yang merupakan eksplanasi teknik yuridis. Di sisi lain, teori hukum juga dibedakan dengan filsafat hukum yang bersifat eksplanasi reflektif spekulatif (Titik Triwulan Tutik, 2012:451). Berdasarkan pengertian tersebut dalam penelitian ini terdapat “Teori Penegakan Hukum” tentang pertanggungjawaban hukum pada perbuatan melawan hukum akibat penguasaan hak atas tanah berikut:

Teori kepastian yang digunakan dalam penelitian ini untuk mengetahui permasalahan yang dapat dilakukan penegak hukum untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam perlindungan hukum terhadap saksi peradilan pidana di Indonesia. Kepastian hukum adalah kepastian mengenai hak dan kewajiban, mengenai apa yang menurut hukum boleh dan tidak boleh. Menurut Apeldoorn (1996:44), kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu:

1. Soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal–hal konkret, yakni pihak–pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumannya dalam hal yang khusus sebelum ia memulai perkara. Menururt Roscoe Pound ini merupakan segi *predictability* (kemungkinan meramalkan).
2. Kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim. Kepastian hukum merupakan nilai lebih dari peraturan tertulis dari pada yang tidak tertulis (Donald Albert Rumokoy & Frans Maramis, 2014:153).

Kerangka teoritik dalam penelitian bertujuan untuk analisis permasalahan dalam obyek penelitian digunakan teori hukum sebagai dasar analisis dekriminalisasi pada peraturan perundang-undangan. Terhadap tanah yang tidak berlaku lagi alat bukti tertulisnya sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021, pemohon dapat mengajukan pengakuan hak dengan menyertakan surat pernyataan kepemilikan fisik dari pemohon serta secara pidana dan perdata bertanggung jawab dengan menerangkan bahwasanya tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan tanah bekas milik adat bukan tanah negara, telah dikuasai secara fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut, dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki dan/atau tidak dalam keadaan sengketa, tidak terdapat keberatan dari pihak kreditur dalam hal tanah dijadikan jaminan sesuatu utang dan bukan merupakan aset pemerintah, pemerintah daerah, atau badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah serta tidak berada dalam kawasan hutan.

Pembuatan surat pernyataan kepemilikan terhadap tanah dengan alat bukti tertulis yang dinyatakan tidak berlaku ini masih disertai dengan ketentuan pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik yang memperhatikan dua ketentuan yang sama (Dono Doto Wasono, 2017:201). Melihat ketentuan yang terdapat pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021, dapat dipahami pula bahwa masih ada ketentuan persyaratan lainnya yang dapat ditambahkan terhadap penguasaan fisik selain yang telah disebutkan sebelumnya. Oleh karena itu, dapat dipahami bahwa penguasaan fisik atas tanah melalui surat pernyataan ini pada dasarnya mengikuti konteks dari peristiwa hukum yang dialami oleh pemohon. Apabila dirasa perlu oleh panitia adjudikasi untuk seorang penguasa fisik melakukan/memenuhi ketentuan penguasaan, hal tersebut dapat dicantumkan dalam surat pernyataan tersebut.

## Metode Penelitian

Solly Lubis mengatakan penetapan teoritergantung pada masalah (*problem*) yang sedang diteliti. Penelitian hukum sendiri tentunya harus melihat sebuah masalah melalui sudut pandang (*point of view*) disiplin ilmu hukum. Inilah yang menyebabkan langkah pertama dalam penelitian hukum, harus dilakukandengan menempatkan suatu masalah hukum dalam tataran paling atas dengan predikat negara hukum (*Solly Lubis*). Secara ilmiah, fungsi teori adalah menyediakan suatu alat analisis yang penting untuk mengajukan pertanyaan dan memberikanjawaban yang bersifat tentatif. Teori ini memungkinkan dibangunnya suatu paradigma (Suarjiyo, 2008:23) yang memberikan koherensi dan konsistensi bagi segala perdebatan mengenai hak dan menyumbangkan suatu model dapat dipakai untuk mengukur hak-hak yang diandaikan itu. Teori juga menyediakan mekanisme yang dapat dipakai untuk menetapkan dengan tepat batas hak-hak yang eksistensinya telah disepakati (Davidson, 1994:13).

Penelitian hukum merupakan suatu pembahasan masalah yang diangkat dalam penelitian ini dibahas dan dianalisis dengan menggunakan metodologi penelitian hukum doktrinal. Metodologi penelitian hukum doktrinal menerangkan permasalahan hukum berdasarkan doktrin atau pendapat hukum terdahulu yang relevan dengan permasalahan hukum yang dibahas (Ery Agus Priyono, 2004:26). Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan, namun demikian menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian” (Soerjono Soekanto, 2015:102).

### Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau sekunder karena tidak mendapatkan data secara langsung tetapi melalui perantara. Penelitian ini termasuk penelitian kepustakaan karena data yang digunakan adalah data sekunder berupa dokumen-dokumen hukum (Nurul Qamar & Farah Syah Rezah, 2020:49).

### Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang dilakukan adalah pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif atau biasa disebut dengan penelitian hukum doktrinal merupakan penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka yang berdasarkan pustaka-pustaka yang ada (Djulaeka & Devi Rahayu. 2019:32). Pendekatan yuridis normatif digunakan dengan maksud untuk mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku dan literatur. Dalam hal penelitian ini mengkaji cakupan penelitian terhadap perbandingan hukum, dimana dilakukan terhadap sistem hukum yang berbeda yang berlaku di masyarakat.

### Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis, dengan mendeskripsikan seeara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah ter- tentu, mengenai sifat-sifat, karakteristik, atau faktor-faktor tertentu sesuai obyek penelitian ini berupa penerapan dan pembagian tugas kepala daerah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, serta Pendaftaran..

### Sumber Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data (Magister Ilmu Hukum UPS, 2023:13). Untuk mendapatkan data yang lengkap dan komprehensif dalam menyusun penelitian ini, berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi tiga yang akan digunakan yaitu :

1. Bahan Hukum Primer

Data primer merupakan data yang mempunyai kekuatan hukum mengikat sesuai dengan judul penelitian yang diambil dari berbagai sumber hukum seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021.

1. Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder ialah data yang sudah tersedia yang dapat dipakai sebagai untuk melengkapi bahan hukum primer. Contoh data sekunder diantaranya hasil penelitian, usulan legislatif, hasil seminar, dan studi pustaka yang meliputi buku, karya ilmiah, jurnal ilmiah, dan sumber tertulis lainnya.

1. Bahan Hukum Tresier

Bahan Hukum Tersier merupakan bahan data pelengkap sebagai pendukung data primer dan sekunder seperti informasi-informasi dan sumber-sumber terpercaya yang dapat diambil sebagai bahan pendukung dalam penelitian ini untuk melengkapi atas kekuarangan data pada sebelumnya.

### Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini dalam penelitian hukum yuridis normatif dilakukan dengan cara studi dokumenter berupa data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur lain berkaitan dengan permasalahan yang diteliti atau sering disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan (Johanes Supranto, 2003:14). Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian serta dilakukan dengan studi dokumenter yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas yang relevan dengan permasalahan yang dibahas peneliti. Studi dokumenter dilakukan dengan cara memperlajari buku-buku, jurnal penelitian, peraturan perundang-undangan serta dokumen-dokumen lain yang mendukung terhadap rumusan masalah untuk memperkuat dalil dan fakta penelitian yang relevan dalam penulisan.

### Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode diskriptif-analisis, yakni prosedur atau cara memecahkan masalah penelitian dengan memaparkan keadaan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya berdasarkan fakta yang aktual pada saat sekarang. Penelitian analisis data dapat diperoleh melalui analisis kualitatif, yang meliputi *decoding data* berupa kalimat yang disusun secara rinci, sistematis, dan analitis, dengan cara mendekode data berupa kalimat, tabel, dan angka untuk diolah kembali agar mampu menginterpretasikan data kualitatif sehingga dapat dipahami dalam uraian penelitian (Jhonny Ibrahim, 2013:16).

## Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini penulis membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam empat bab. dengan uraian sub babnya yaitu:

**Bab I Pendahuluan**, pada awal bab ini peneliti menyajikan gambaran awal tentang penelitian yang meliputi latar belakang penelitian, permasalahan, tujuan dan kegunaan, kerangka pemikiran, dan metode penelitian serta sistematika penulisan dalam penelitian.

**Bab II Tinjauan Pustaka**, pada bab ini peneliti menguraikan kerangka teoritis yang mendasari penulisan hukum ini yaitu jenis-jenis hak atas tanah, perbuatan melawan hukum, akibat hukum atas penguasaan tanah, serta kerangka teoritis lainnya sesuai dengan penelitian.

**Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan**, pada bab ini penulis akan menguraikan pembahasan bentuk pertanggung jawaban atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) akibat penguasaan hak atas tanah serta penyelesaian pertanggung jawaban atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) akibat penguasaan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan.

**Bab IV Penutup**, pada bab ini penulis memberikan simpulan berdasarkan temuan-temuan yang telah diteliti oleh penulis sehingga dapat ditarik kesimpulan serta saran terkait penelitian yang diambil.

# **BAB II**

# **TINJAUAN PUSTAKA**

## Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria

### Pengertian Hukum Agraria

Pengertian agraria dalam arti luas dapat dilihat pada UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria, disingkat UUPA). Menurut UUPA, agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. UUPA menentukan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi, di bawahnya serta yang berada di bawah air (Pasal 1 butir 4). Pengertian air termasuk perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia (Pasal 1 butir 5) (Boedi Harsono. 2003:8),

Ruang angkasa meliputi ruang di atas bumi dan air (Pasal 1 butir 6). Selanjutnya, Pasal 4 ayat (1) UUPA juga mengartikan tanah yang hanya sebagai permukaan bumi *(the surface of the earth).* Konsekuensinya, hak atas tanah pun secara hukum adalah hak atas permukaan bumi, tidak sekaligus merupakan hak atas benda-benda di atas tanah dan kekayaan alam di tubuh bumi.

Menurut Boedi Harsono, pengertian Hukum Agraria dalam UUPA bukan hanya satu perangkat bidang hukum, melainkan suatu kelompokberbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak

penguasaan atas sumber sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian ‘agraria’ sebagai yang diuraikan dalam UUPA. Kelompok bidang hukum tersebut meliputi :

1. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
2. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan bahan galian yang dimaksudkan oleh UU Pokok Pertambangan;
3. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;
4. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur dalam Ruang Angkasa (bukan “*Space Law”)*, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan dalam Pasal 48 UUPA.

Perlu ditegaskan bahwa semua bagian dari kelompok hukum agraria itu adalah hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas berbagai sumberdaya agraria, bukan yang mengatur tentang pengelolaan, termasuk penatagunaan atas sumberdaya agraria. Bagi penulis, kelompok hukum yang mengatur pengelolaan berbagai sumberdaya agraria itu tunduk pada pengaturan Hukum Lingkungan (Koesnadi Hardjasoemantri. 2005:44).

Pada prakteknya pengelolaan agraria dan sumber daya alam tidak dapat dilepaskan dari berbagai kepentingan. Mulai dari persoalan ketimpangan penguasaan tanah dan sumber daya alam, eksploitasi sumber daya alam yang kurang memperhatikan hak-hak asasi rakyat, termasuk hak masyarakat adapt dan kelestarian lingkungan, alih fungsi lahan pertanian yang semakin tak terkendali, hinggs tata ruang yang tidak tuntas dan administrasi tanah yang kacau. Hal demikian sejalan dengan peningkatan angka populasi manusia yang berbanding terbalik dengan angka ketersediaan akan tanah yang lebih cendrung besifat statis. Kepentingan-kepentingan yang muncul dalam persoalan pengelolaan agraria dan sumber daya alam dipandang sebagai sebuah fenomena sosial yang menggambarkan bahwa hukum dilihat sebagai hasil perkembangan historis masyrakat tempat hukum itu berada, dimana isi hukum ditentukan oleh perkembangan adat istiadat masyarakat sepanjang sejarah; isi hukum ditentukan oleh sejarah masyarakat tempat hukum itu berlaku.

### Ruang Lingkup Hukum Agraria

Ruang Lingkup agraria merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi dari aspek yuridis yang disebut hak, sedangkan yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah (Nugroho & et.al, 2017:41). Sebelum Negara Indonesia merdeka pada 17 Agustus 1945, Indonesia masih menganut sistem pemerintahan atau ketatanegaraan yang bersifat monarki, dimana secara *de facto* eksistensi kerajaan dan kesultanan memiliki kekuasaan dan kewenangan resmi untuk menjalankan roda pemerintahan, termasuk lebih khusus lagi tentang penerapan hukum adat, hak keperdataan, serta hak-hak penguasaan dan pengelolaan atau perolehan hak kepemilikan atas tanah.

Van Vollenhoven memberikan statement tentang adanya suatu kepastian hak terhadap masyarakat hukum adat dengan menuliskan (Setiady, 2008:22) bahwa diseluruh kepulauan Indonesia ini hak ulayat (*Beschikking Recht*) merupakan hak tertinggi terhadap tanah (*Het Hoogste Recht Ten Aanzien Van Grond*). Hak tertinggi atas tanah artinya tidak ada yang lebih tinggi, tidak juga hak-hak seperti yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960. Penjelmaan secara umum hak ulayat antara lain dapat diuraikan sebagai berikut (Nugroho & et.al, 2017:24). Persekutuan hukum yang bersangkutan dan para anggotanya berhak mengerjakan tanah hutan.

1. Orang asing hanya bisa, jika mendapat izin dari persekutuan hukum yang bersangkutan dan harus membayar bunga hutan (*recognitie*).
2. Sesuatu yang tunduk pada hak ulayat tidak dapat secara abadi diserah lepaskan.
3. Meskipun sebidang tanah telah dibuka dan dikerjakan, campur tangan persekutuan.

## Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

### Pengertian Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan pada kenyataannya masih mengandung kelemahan menyangkut kepastian hukum atas hak nya karena masih dapat dipermasalahkan oleh subyek hukum lain baik secara personal maupun berkelompok (masyarakat) di lembaga peradilan. Oleh karenanya untuk sertipikat hak atas tanah yang demikian, baru dapat dikatakan memiliki kekuatan hukum pasti setelah memperoleh putusan hakim. Adapun kultur hukum dalam masyarakat yang meliputi kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial berpengaruh dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah dan proses pengujian kepastian hukum di lembaga peradilan. Dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah, kultur hukum masyarakat berperan dalam memberikan keterangan tentang kebenaran data fisik dan data yuridis atas tanah. Kultur hukum masyarakat juga berperan dalam proses peradilan yang merupakan lembaga penguji atas kebenaran keterangan masyarakat tersebut yang diberikan pada awal proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, ada 4 (empat) sebab lahirnya tanah hak yaitu :

1. Tanah hak yang lahir karena hukum adat.
2. Tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah.
3. Tanah hak yang lahir karena undang-undang.
4. Tanah hak yang lahir karena pemberian. (Urip Santoso, 2013:58).

Sedangkan pihak yang dapat ditunjuk sebagai subjek hak untuk memiliki atau menguasi tanah hak, adalah (Urip Santoso, 2015:218):

1. Perseorangan (*Naturlijk Person*): baik individu maupun sekelompok individu secara bersama-sama berkewarganegaraan Indonesia maupun berkewarganegaraan asing yang berkedudukan di Indonesia.
2. Badan hukum (*Recht Person*): meliputi Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementrian, Badan Otorita, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Desa, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Keagamaan, Badan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai Perwakilan di Indonesia, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Perseroan Terbatas, dan Yayasan.

Perbuatan hukum pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah adalah peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang bukan hanya sekedar kegiatan administratif (Samun Ismaya, 2013:81). Hak keperdataan seseorang merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan (Bachtiar Effendi, 1993:25).

Kadar kepastian hukum sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aturan hukum secara formil, tetapi lebih penting adalah sejauhmana penerapan aturan-aturan secara benar sehingga substansi hukum terpenuhi (Muchtar Wahid, 2008:117). Oleh karena itu alur proses permohonan dan perekaman data fisik dan yuridis, serta subyek hak harus dilaksanakan secara seksama sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang berlaku.

Selanjutnya hak milik atas tanah menurut UUPA adalah terkuat dan terpenuh. Mengenai istilah ‘terkuat dan terpenuh’, maka perkataan ‘ter’ di sini harus diterjemahkan dengan ‘paling’. Istilah ini tidak boleh diartikan dengan istilah mutlak dari hak eigendom yang terdapat pada perumusannya dalam KUH Perdata (Sudargo Gautama. 2003:96) :

“*Bahwa hak milik menurut UUPA tidak sama dengan hak eigendomyang dikenal dalam KUH Perdata, di sini tidak ada kemutlakan dari hak tersebut sebagaimana terlukis pada Pasal 570 KUH Perdata*” (Efendi Perangin. 2000:124).

Fungsi hak milik dalam UUPA tidak sama dengan hak eigendomyang diatur dalam Pasal 570 KUH. Perdata. Dalam hal ini walaupun rumusan hak milik itu menurut UUPA dikatakan bahwa hak milik itu terkuat dan terpenuh itu dicantumkan bukanlah berarti bahwa hak milik itu bersifat mutlak seperti yang dirumuskan oleh hak eigendomyang tidak dapat diganggu gugat.

### Subyek Hukum Hak Atas Tanah

Boedi Harsono menyatakan bahwa dalam tiap Hukum Tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT). Semua Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) berisi 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 kriterium atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah (Maria SW. Sumardjono. 2010:22).

Secara yuridis, “berbuat sesuatu” yang dimaksud tersebut dapat berisi kewenangan privat, publik atau bahkan dapat sekaligus kewenangan publik dan privat. Tegasnya, pengertian penguasaan yang dimaksud dalam HPAT berisi kewenangan yang luas, tidak sekedar berisi kewenangan hak untuk menggunakan dan atau menjadikan tanah sebagai jaminan yang merupakan kewenangan perdata. Dalam pada itu, HPAT lebih luas daripada Hak Atas Tanah (HAT).

Sejalan dengan bertambahnya populasi manusia sebagai subjek hukum yang mendongkrak angka kebutuhan akan tanah dan pemanfaatannya, tetapi berbanding terbalik dengan jumlah ketersediaan tanah yang cenderung bersifat statis (Rahmat Ramadhani, 2012:4). Terwujudnya suatu jaminan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah juga dipengaruhi oleh kepastian akan subyek hukum sebagai pemegang hak atas tanah (subjek hak), sebab dari kajian kepastian subyek hak ini setidaknya akan menjawab tentang siapa yang berhak. Menurut Muchtar Wahid (2008:135) kepastian subyek adalah:

“*Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa yang berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, serta untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan untuk menjamin penguasaan dan peng- gunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman*”.

Tekait dengan hal tersebut, penelitian akan riwayat penguasaan tanah juga merupakan suatu kegiatan yang sangat penting strategis dan hasilnya merupakan faktor penentu kebenaran aspek yuridis dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah. Penelitian terhadap riwayat penguasaan tanah ini setidaknya dituntut untuk dapat menemukan informasi tentang proses penguasaan dan peralihan-peralihannya termasuk pihak-pihak yang menguasai tanah sebelum tanah dikuasai pemohon. Dengan arti kata lain, kepastian subyek hak merupakan upaya untuk membuktikan kebenaran hak yang dimohonkan dilakukan dengan cara menelaah riwayat penguasaan/pemilikan tanah secara runtut dari awal sampai dengan dikuasai/dimiliki oleh si pemohon hak termasuk proses perolehan haknya (baik penguasaan langsung maupun peralihan atau pemindahan hak). Telaah akan hal tersebut ditujukan untuk menemukan adanya itikad baik atau sebaliknya dari pemohon dan hal ini sudah barang tentu juga berefek pada penentuan kadar kepastian hukum sertipikat hak atas tanah.

### Macam-Macam Hak Atas Tanah

Menurut Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, 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 (Samun Ismaya. 2013:93). 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 (Boedi Harsono. 2007:283).

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa hak- hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Pasal 53 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sawah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat. Sebagaimana seperti yang dimaksud dalam pasal 16 berikut ini penjelasan mengenai macam-macam hak atas tanah.

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Turun-temurun disini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama pemegang hak tersebut hidup, tetapi juga dapat dilanjutkan oleh ahli waris pemegang hak tersebut. Sedangkan yang dimaksud dengan terkuat yaitu hak milik ini dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya seperti hak pakai, hak guna bangunan, maupun hak lainnya. Untuk memiliki hak milik ini harus melalui pendaftaran. Dengan penjelasan bahwa terpenuh artinya sebagai berikut:

1. Hak milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak lain.
2. Hak milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya. Artinya seseorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik: menyewakan, membagi hasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai.
3. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain. Dilihat dari peruntukannya, hak milik juga tak terbatas.
4. Hak guna bangunan untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha terbatas hanya untuk pertanian sedangkan hak milik dapat digunakan untuk usaha pertanian maupun untuk bangunan (Effendi Perangin. 1989:237).
5. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, hak guna usaha ini berlaku dalam jangka waktu tertentu dan diperuntukkan untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan seperti yang telah tercantum dalam Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut Supriadi, hak guna usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi hak guna usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain (Supriadi. 2007:10).

Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan kepada tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Tanah milik seseorang pemegang hak milik tanah tidak dapat memberikan hak guna usaha melalui perjanjian yang dibuat pemilik tanah tersebut.Hak guna usaha ini diberikan pemerintah dengan jangka waktu 35 tahun yang kemudian dapat diperpanjang selama 25 tahun, dan dapat juga diperbarui untuk jangka waktu 35 tahun atas permintaan pemegang hak guna usaha dengan mengingat keadaan perusahaannya. Hal ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pasal 22 ayat (1).

Subyek hak ini telah diatur dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu warga negara indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha meliputi Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan seperti yang tertera dalam pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada orang lain seperti yang tertera dalam pasal 30 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021.

1. Hak Guna Bangunan

Di dalam UUPA pasal 35 dijelaskan bahwasanya pengertian hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jangka waktu kepemilikan hak ini paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan, keperluan, dan keadaan bangunannya. Jika hak guna bangunan ini berada diatas hak milik maka tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi dapat diperbarui haknya atas kesepakatan pemilik tanah.

Subyek pemegang hak guna bangunan ini adalah warga negara indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di Indonesia menurut pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, serta Hak guna bangunan beralih dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan pasal 45 ayat (1) dan (2) PP. Nomor 18 Tahun 2021.

1. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak yang memberikan kewenangan terhadap seseorang untuk memakai atau menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang telah ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang. Hak ini juga dapat diberikan melalui perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah selama tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

Hak ini diatur dalam pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Hak pakai memiliki jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun serta dapat diperbaharui untuk waktu paling lama 30 tahun. Untuk memperpanjang jangka waktu atau pembaharuan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis pemegang hak pengelolaan. Hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang tetapi dapat diperbarui atas kesepakatan dengan pemilik tanah.

1. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberikan wewenang seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai tanda menyewa kepada pemiliknya. Jangka waktu berakhirnya hak sewa ini sesuai dengan kesepakatan antara pemilik dan penyewa. Hak sewa ini dapat terhapus sesuai dengan ketentuan perjanjian sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak secara spesifik mengatur hapusnya perjanjian tetapi disebutkan mengenai hapusnya perikatan. Pada umumnya sama karena perjanjian sendiri lahir karena adanya perikatan. Berdasarkan pasal 1381 KUHPerdata, perikatan dapat terhapus karena hal-hal berikut:

1. Pembayaran.
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat.
3. Pembayaran untang.
4. Kompensasi Percampuran utang.
5. Pembebasan utang.
6. Musnahnya barang yang terutang.
7. Kebatalan atau pembatalan.
8. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan.
9. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Pasal 46 UUPA menyatakan bahwa:

1. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Pengaturan lebih lanjut mengenai hak membuka tanah dan memungut hasil hutan diatur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

1. Hak Yang Sifatnya Sementara Seperti Dalam Pasal 53

Adapun hak atas tanah yang bersifat sementara seperti dalam pasal 53 adalah sebagai berikut:

* + - * 1. Hak Gadai

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1150, gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang berhutang atau orang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada si berutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainya dengan kecualinya biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan segala barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan (Soimin. 2019:288).

* + - * 1. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil adalah seseorang atau badan hukum yang disebut pemilik, dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi dua menurut umbangan yang disetujui bersama (Liliek Istiqomah. 1982:137). Perjanjian bagi hasil ini dilakukan oleh pemilik tanah dengan pengelola tanah.

* + - * 1. Hak Menumpang

Hukum adat memberikan pengertian mengenai hak menumpang, hak menumpang menurut hukum adat adalah suatu hak yang memperbolehkan seseorang mendirikan atau mendiami sebuah rumah atas pekarangan orang lain. Hak ini hampir sama dengan hak sewa, tetapi dalam hak menumpang tidak terjadi pembayaran antara penumpang dengan pemilik rumah.

1. Hak Sewa Sawah Pertanian

Hak sewa sawah pertanian menurut Urip Santoso adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan kekuasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak (Urip Santoso. 1020:145).

### Kepastian Hukum Hak Atas Tanah

Dalam kajian secara sosiologis kepastian hukum hak atas tanah ada dua bagian yang perlu ditelaah, yakni; bagian pertama meyangkut proses penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh institusi BPN RI dan bagian kedua adalah menyangkut lembaga peradilan yang berfungsi sebagai lembaga penyaring yang oleh para pakar disebut dengan kutub pengaman (Muchtar Wahid, 2008:115). Lebih jauh lagi, proses penerbitan sertipikat hak atas tanah menurut Muchtar Wahid merupakan hasil dari berfungsinya substansi hukum, sturktur hukum dan kultur hukum. Substansi hukum dalam hal ini meliputi peraturan perundang- undangan yang menjadi dasar pelaksanaan kebijakan, sistem dan tujuan pendaftaran tanah dan tata laksananya. Sedangkan struktur hukum mencakup keadaan institusi dan aparat pelaksana kegiatan pendaftaran tanah (BPN RI).

Berkaitan dengan teori kepastian hukum sebagaimana dikemukan di atas, Muchtar Wahid (2008:115), merangkai kerangka pemikiran mengenai kepastian hukum hak atas tanah ditentukan oleh berfungsinya 3 (tiga) hal, yaitu:

1. Substansi Hukum, terdiri dari tujuan, sistem dan tata laksana pendaftaran tanah.
2. Struktur Hukum, terdiri dari aparat pertanahan dan lembaga penguji kepastian hukum, bahkan juga lembaga pemerintah terkait.
3. Kultur hukum, terdiri dari kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial. Untuk memaparkan posisi masing-masing faktor yang menentukan kepastian hukum hak atas tanah.

Untuk membidik denotasi kata kepastian hukum maka sudah barang tentu harus terlebih dahulu mengetahui arti kata dari kepastian hukum itu sendiri. Kepastian hukum terdiri dari dua suku kata yaitu; kepastian dan hukum. Kepastian adalah suatu perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan (Cst Kansil, Christine St. Kansil, Etc., 2009:385), sedangkan hukum menurut Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs. (2010:24) adalah:

“*kumpulan peraturan- peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaanya dengan suatu sanksi*”.

Melihat dua pengertian di atas maka kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetepan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa aman dan nyaman, sebab hakikat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi. Lebih jauh lagi, kajian tentang kepastian hukum erat kaitanya dengan kajian suatu keabsahan. Kaadaan yang pasti dinilai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan peundang-undangan baik secara formil maupun materil.

Konsepsi kepastian hukum menurut Gustav Radbruch, dapat dilihat dari 2 (dua) aspek yaitu:

1. Kepastian hukum oleh karena hukum; dimana pandangan ini memberi batasan bahwa hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna, oleh karenanya hukum bertugas sebagai jaminan keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna.
2. Kepastian hukum dalam atau dari hukum; yaitu kepastian hukum oleh karena hukum, dimana hal ini tercapai, apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya undang-undang. Dalam undang-undang tersebut tidak terdapat ketentuan- ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-undang dibuat berdasarkan rechtswerkelijkheid (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.

Pada kenyataanya apabila kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan hukum, maka akan kerap kali tidak sejalan satu sama lain. Adapun hal ini dikarenakan di satu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan prinsip- prinsip keadilan hukum, sebaliknya tidak jarang pula keadilan hukum menga- baikan prinsip-prinsip kepastian hukum. Apabila dalam praktiknya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan hukum, maka keadilan hukum yang harus diutamakan. Alasannya adalah, bahwa keadilan hukum pada umumnya lahir dari hati nurani pemberi keadilan, sedangkan kepastian hukum lahir dari suatu yang konkrit.

Kajian terhadap status hukum suatu hak atas tanah penting dilakukan untuk menggali tentang jaminan kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah yang akan diterbitkan. Ada berbagai macam status hukum atas tanah yang masing-masing status tersebut mengandung hak dan kewajiban kepada pihak yang mempunyainya (Muchtar Wahid, 2008:130). Ragam status tanah sendiri seperti di antaranya Tanah Hak Milik Adat, Tanah Swapraja dan Bekas Swapraja dan Tanah Negara. Terhadap tanah-tanah yang memiliki status demikian berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dapat diberikan haknya, tetapi untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum, maka pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap status tanah tersebut secara materil harus sesuai dengan tata laksana pendaftaran tanah sebagaimana mestinya.

## Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Perdata

### Pengertian Perbuatan Melawan Hukum Perdata

Terminologi dari “Perbuatan Melawan Hukum Perdata” merupakan terjemahan dari kata onrechtmatigedaad, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan, Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380. Beberapa sarjana ada yang mempergunakan istilah “melanggar” dan ada yang mempergunakan istilah “melawan”. Wirjono Prodjodikoro (2008:7) menggunakan istilah “perbuatan melanggar hukum”, dengan mengatakan:

“*Istilah onrechtmatigedaad dalam bahasa Belanda lazimnya mempunyai arti yang sempit, yaitu arti yang dipakai dalam Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek dan yang hanya berhubungan dengan penafsiran dari pasal tersebut, sedang kini istilah perbuatan melanggar hukum ditujukan kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia dan yang sebagian terbesar merupakan Hukum Adat*”

Penilaian mengenai apakah suatu perbuatan termasuk perbuatan melawan hukum, tidak cukup apabila hanya didasarkan pada pelanggaran terhadap kaidah hukum, tetapi perbuatan tersebut harus juga dinilai dari sudut pandang kepatutan. Fakta bahwa seseorang telah melakukan pelanggaran terhadap suatu kaidah hukum dapat menjadi faktor pertimbangan untuk menilai apakah perbuatan yang menimbulkan kerugian tadi sesuai atau tidak dengan kepatutan yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat (Setiawan. 2006:7).

Suatu perkembangan yang penting dalam teori hukum adalah mengenai pengertian melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Semula pengertian melawan hukum hanya diartikan secara sempit yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang saja. Akan tetapi, kemudian Hoge Raad dalam kasus yang terkenal Lindenbaum melawan Cohen memperluas pengertian melawan hukum bukan hanya sebagai perbuatan yang melanggar undang- undang, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Hoffman menerangkan bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum harus dipenuhi empat unsur, yaitu:

1. *Er moet een daad zijn verricht* (harus ada yang melakukan perbuatan);
2. *Die daad moet onrechtmatig zijn* (perbuatan itu harus melawan hukum);
3. *De daad moet aan een ander schade heb bentoege bracht* (perbuatan itu harus menimbulkan kerugian pada orang lain);
4. *De daad moet aan schuld zijn te wijten* (perbuatan itu karena kesalahan yang dapat dicelakakan kepadanya) (Komariah Emong Sapardjaja. 2012:34).

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (2010:55) dan IS Adiwimarta (2007:183) dalam menerjemahkan buku H.F.A. Vollmar juga mempergunakan istilah perbuatan melawan hukum. Selain itu, istilah yang sama juga digunakan oleh MA Moegni Djojodirdjo dan Setiawan (2009:17). MA Moegni Djojodirdjo (2006:346) mengatakan:

“*Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian*”.

Mariam Darus Badrulzaman (2007:18) dalam Rancangan Undang-Undang Perikatan berusaha merumuskannya secara lengkap, sebagai berikut:

1. Suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menebritkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.
2. Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda orang lain
3. Seorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukannya, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum.

Perumusan norma dalam konsep Mariam Darus Badrulzaman ini telah mengabsorbsi perkembangan pemikiran yang baru mengenai perbuatan melawan hukum. Sebab dalam konsep itu pengertian melawan hukum menjadi tidak hanya diartikan sebagai melawan undang-undang (hukum tertulis) tetapi juga bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat (hukum tidak tertulis). Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pawa awalnya memang mengandung pengertian yang sempit sebagai pengaruh dari ajaran legisme. Pengertian yang dianut adalah bahwa perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undnag- undang. Dengan kata lain bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sama sengan perbuatan melawan undang-undang (*onwetmatigedaad*) (Rosa Agustina. 2008:5).

### Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Ada beberapa unsur dalam rumusan pasal perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, diantaranya :

1. Harus ada perbuatan
2. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum
3. Pelaku harus mempunyai kesalahan
4. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian
5. Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Menurut Soetojo, ada satu unsur lagi yang muncul dari praktek peradilan di Belanda, unsur ini muncul karena adanya jurisprudensi yang dikeluarkan oleh Hoge Raad yang menyatakan bahwa norma yang dilanggar bermaksud untuk melindungi kepentingan atau hak dari korban (Soetojo Prawirohamidjojo & Marthalena Pohan. 1979:1). Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu :

1. Perbuatan itu harus melawan hukum

Pada prinsipnya tentang unsur yang pertama ini telah dikemukakan di dalam sub bab di atas, yaitu di dalam syarat-syarat perbuatan melawan hukum. Namun tidak ada salahnya jika di dalam sub bab ini akan diuraikan lebih rinci lagi.Dalam unsur pertama ini, sebenarnya terdapat dua pengertian, yaitu "perbuatan" dan "melawan hukum". Namun keduanya saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Keterkaitan ini dapat dibuktikan dengan dua cara, yaitu dengan cara penafsiran bahasa, melawan hukum menerangkan sifatnya dari perbuatan itu dengan kata lain "melawan hukum" merupakan kata sifat, sedangkan "perbuatan" merupakan kata kerja. Sehingga dengan adanya suatu "perbuatan" yang sifatnya "melawan hukum", maka terciptalah kalimat yang menyatakan "perbuatan melawan hukum". Kemudian dengan cara penafsiran hukum. Cara penafsiran hukum ini terhadap kedua pengertian tersebut, yaitu "perbuatan", untuk jelasnya telah diuraikan di dalam sub bab di atas, baik dalam arti sempit maupun dalam arti luas. Pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, hanya meliputi hak orang lain, dan kewajiban si pembuatyang bertentangan atau hanya melanggar hukum/undang-undang saja. Pendapat ini dikemukakan sebelum adanya arrest *Hoge Raad* 1919. Sedangkan dalam arti luas, telah meliputi kesusilaan dan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan barang-barang orang lain. Pendapat ini dikemukakan setelah pada waktu *arrest Hoge Raad* 1919 digunakan.

1. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

Tentang kerugian yang dimaksud di dalam unsur kedua ini, Undang-undang tidakhanya menjelaskannya tentang ukurannya dan yang termasuk kerugian itu. Undang-undang hanya menyebutkan sifat dari kerugian tersebut, yaitu materiil dan imateriil :

“*Kerugian ini dapat bersifat kerugian materil dan kerugian inmateril, Apa ukurannya, apa yang termasuk kerugian itu, tidak ada ditentukan lebih lanjut dalam undang-undang sehubungan dengan perbuatan melawan hukum*”.

Dengan pernyataan di atas, bagaimana caranya untuk menentukan kerugian yang timbul akibat adanya perbuatan melawan hukum tersebut. Karena undang-undang sendiri tidak ada menentukan tentang ukurannya dan apa saja yang termasuk kerugian tersebut. Undang-undang hanya menentukan sifatnya, yaitu materil dan inmateril. Yang termasuk kerugian yang bersifat materil dan inmateril ini adalah :

1. Materil, maksudnya bersifat kebendaan (*zakelijk*). Contohnya: Kerugian karena kerusakan tubrukan mobil, rusaknya rumah, hilangnya keuntungan, keluarnya ongkos barang dan sebagainya.
2. Immateril, maksudnya bersifat tidak kebendaan. Contohnya: Dirugikan nama baik seseorang, harga diri, hilangnya kepercayaan orang lain, membuang sampah (kotoran) di pekarangan orang lain hingga udara tidak segar pada orang itu atau polusi, pencemaran lingkungan, hilangnya langganan dalam perdagangan (Ma rheinis Abdulha:83).

Berdasarkan pendapat di atas, berarti perbuatan melawan hukum itu adalah perbuatan yang sengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan. Kesalahan alam unsur ini merupakan suatu perbuatan yang dapat dikira-kira atau diperhitungkan oleh pikiran manusia yang normal sebagai tindakan yang dilakukan atau tidak dilakukannya perbuatan itu. Dengan demikian, melakukan atau tidak melakukan dapat dikategorikan ke dalam bentuk kesalahan. Pendapat di atas dapat dimaklumi, karena sifat dari hukum adalah mengatur, yang berarti ada larangan dan ada suruhan. jika seseorang melakukan suatu perbuatan, perbuatan mana dilarang oleh undang-undang, maka orang terebut dinyatakan telah bersalah. Kemudian jika seseorang tidak melakukan perbuatan, sementara perbuatan itu perupakan perintah yang harus dilakukan, maka orang tersebut dapat dikatakan telah bersalah.

Jika dibandingkan kedua unsur-unsur tersebut di atas, jelas terlihat perbedaannya, dimana menurut pendapat Abdulkadir Muhammad, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dikemukakannya lebih luas, jika dibandingkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukumyang dikemukakan oleh R. Suryatin (2001:82). Kalau perbuatan yang dikemukakan Abdulkadir Muhammad lebih luas, yaitu terhadap hukum yang termasuk di dalamnya Undang-Undang. Sedangkan perbuatan yang dikemukakan R. Suryatin, hanya terhadap Undang-Undang saja. Kemudian antara perbuatan dan akibat terdapat hubungan kausal (sebab musabab, menurut yang dikemukakan Abdulkadir Muhammad merupakan salah satu unsur, sedangkan menurut R. Suryatin digabungkan dengan unsur perbuatan itu menimbulkan kerugian. Menurut Marheinis Abdulhay (2006:86). bahwa :

"*yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum atau orang (person), karena subjek diakui mempunyai hakdan kewajiban*".

Berarti berdasarkan pernyataan di atas yang dapat dinyatakan bersalah adalah subjek hukum yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah juga subjek hukum, alasannya karena subjek hukum mempunyai hak dan kewajibaan. Dalam kamus istilahhukum yang dikatakan subjhek adalah "pokok, subjek dari hubungan hukum, orang pribadi atau badan hukum yanagdalam kedudukan demikian berwenang melakukan tindakan hukum". (N.E. Algra. 2003:549).

## Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum

### Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum. Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum (Ahmad Rifa’i. 2013).

Akibat Hukum merupakan unsur yang paling substantif dalam suatu peristiwa hukum atau tindakan hukum. Van Wijk dan Willem Konijnenbelt mengemukakan akibat hukum dapat berupa hal-hal sebagai berikut :

1. Jika menimbulkan beberapa perubahan baik, kewajiban atau kewenangan yang ada.
2. Bilamana menimbulkan perubahan kedudukan hukum bagi seseorang atau objek yang ada.
3. Bilamana terdapat hak-hak, kewajiban, kewenangan, ataupun status tertentu yang ditetapkan.

Selain itu kibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Dan begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum itu dapat berwujud :

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Akibat hukum yang timbul karena adanya kejadian-kejadian darurat oleh hukum yang bersangkutan telah diakui atau dianggap sebagai akibat hukum, meskipun dalam keadaan yang wajar tindakan-tindakan tersebut mungkin terlarang menurut hukum.

### Akibat Hukum dari Perspektif Hukum Perdata

Hukum perdata adalah salah satu cabang hukum yang memainkan peran penting dalam mengatur hubungan antara individu atau entitas hukum dalam masyarakat. Hukum perdata berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, serta mengatur bagaimana pelanggaran terhadap hak-hak tersebut diakibatkan oleh akibat hukum yang berlaku. Dalam konteks ini, "akibat hukum" merujuk pada konsekuensi atau dampak yang timbul akibat dari pelaksanaan atau pelanggaran hak-hak dan kewajiban yang diatur dalam hukum perdata.

1. Asas Akibat Hukum dalam Hukum Perdata

Dalam hukum perdata, prinsip dasar akibat hukum adalah "pacta sunt servanda," yang berarti "perjanjian harus dihormati." Prinsip ini menyatakan bahwa pihak yang telah mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian harus melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan perjanjian tersebut. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pihak lain berhak untuk menuntut akibat hukum tertentu sesuai dengan hukum yang berlaku.

Selain itu, akibat hukum dalam hukum perdata juga terkait dengan konsep tanggung jawab dan ganti rugi. Jika seseorang atau entitas hukum melakukan pelanggaran terhadap hak-hak pihak lain atau menyebabkan kerugian, maka mereka harus bertanggung jawab dan mengganti rugi sesuai dengan nilai kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan.

1. Akibat Hukum dalam Pembentukan Perjanjian

Dalam konteks pembentukan perjanjian, akibat hukum terutama terkait dengan pelaksanaan dan pelanggaran perjanjian. Saat dua pihak sepakat untuk mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian, maka mereka harus mematuhi ketentuan-ketentuan perjanjian tersebut. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, pihak lain berhak untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau mengajukan gugatan untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang diderita.

1. Akibat Hukum dalam Pelanggaran Kontrak

Pelanggaran kontrak adalah salah satu bentuk pelanggaran hak-hak perdata yang paling umum terjadi. Pelanggaran kontrak dapat terjadi jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi kontrak atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan dalam kontrak. Akibat hukum dari pelanggaran kontrak dapat berupa ganti rugi, pemutusan kontrak (*resolusi*), atau pemenuhan kewajiban (*specifieke prestatie*).

Ganti rugi adalah bentuk pertanggungjawaban hukum di mana pihak yang melanggar kontrak harus membayar kompensasi kepada pihak yang dirugikan sesuai dengan kerugian yang diderita. Pemutusan kontrak terjadi jika salah satu pihak mengakhiri kontrak karena pelanggaran yang dilakukan oleh pihak lain. Pemutusan kontrak dapat dilakukan jika pelanggaran tersebut merupakan pelanggaran yang serius dan mengakibatkan ketidakmampuan untuk melanjutkan hubungan kontrak. Pemenuhan kewajiban adalah tuntutan untuk memaksa pihak yang melanggar untuk melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan dalam kontrak.

1. Akibat Hukum dalam Pengalihan Hak Kekayaan

Hukum perdata juga mengatur tentang pengalihan hak kekayaan, seperti kepemilikan atas tanah atau properti lainnya. Akibat hukum dari pengalihan hak kekayaan terkait dengan pemindahan hak dan kewajiban dari pemilik lama kepada pemilik baru. Pengalihan hak kekayaan dapat dilakukan melalui perjanjian jual-beli, hibah, warisan, atau cara-cara lain yang diatur dalam hukum perdata.

1. Akibat Hukum dalam Pembagian Warisan

Pembagian warisan adalah salah satu contoh penting tentang akibat hukum dalam hukum perdata. Ketika seseorang meninggal dunia, harta benda dan hak-hak miliknya akan diwariskan kepada ahli waris yang ditentukan dalam hukum perdata. Akibat hukum dari pembagian warisan terkait dengan pemindahan hak-hak harta benda dari pewaris kepada ahli waris. Proses pembagian warisan ini harus sesuai dengan ketentuan hukum perdata dan hak-hak ahli waris yang diakui oleh hukum.

1. Akibat Hukum dalam Tanggung Jawab Perdata

Tanggung jawab perdata adalah konsep hukum yang menetapkan bahwa seseorang atau entitas hukum harus bertanggung jawab atas tindakan atau kelalaian mereka yang menyebabkan kerugian atau cedera kepada pihak lain. Akibat hukum dari tanggung jawab perdata dapat berupa pembayaran ganti rugi, pemulihan kerugian, atau pelaksanaan kewajiban khusus.

1. Akibat Hukum dalam Gugatan Perdata

Gugatan perdata adalah upaya hukum untuk menuntut akibat hukum dari pelanggaran hak-hak perdata atau untuk memastikan pemenuhan hak-hak perdata. Akibat hukum dari gugatan perdata dapat berupa putusan pengadilan yang menyatakan hak-hak yang diminta atau mengatur kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak tergugat.

Dapat diluhat bahwa akibat hukum dalam hukum perdata adalah konsekuensi atau dampak yang timbul akibat dari pelaksanaan atau pelanggaran hak-hak dan kewajiban yang diatur dalam hukum perdata. Konsep akibat hukum ini melibatkan pertanggungjawaban hukum, ganti rugi, pemutusan kontrak, pemenuhan kewajiban, dan berbagai bentuk akibat hukum lainnya yang dapat diberlakukan oleh pengadilan. Hukum perdata memainkan peran penting dalam memastikan keadilan dan keamanan dalam hubungan hukum antara individu dan entitas hukum dalam masyarakat.