

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH
BERSERTIFIKAT YANG DIKUASAI PIHAK
LAIN DENGAN CARA MELAKUKAN
PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

SKRIPSI

Disusun Oleh:

Aldi Wahyu Dharmawan

201910115350



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2024

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah
Bersertifikat Yang dikuasai Pihak Lain Dengan
Cara Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Nama Mahasiswa : Aldi Wahyu Dharmawan

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115350

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 21 Desember 2023

MEYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H

NIDN. 0307037003



Heru Siswanto, S.H., M.Kn.

NIDN. 0302058801

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : **Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah
Bersertifikat Yang dikuasai Pihak Lain Dengan
Cara Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

Nama Mahasiswa : **Aldi Wahyu Dharmawan**

Nomor Pokok Mahasiswa : **201910115350**

Program Studi/Fakultas : **Ilmu Hukum/Hukum**

Tanggal Ujian Skripsi : **29 Januari 2024**

Jakarta, **29** Januari 2024

MENGESAHKAN

Ketua Penguji : **Prof. Dr. M. S. Tumanggor, S.H., M.Si., CTA**
NIDN. 0304065402

Penguji I : **Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H**
NIDN. 0307037003

Penguji II : **Diana Fitriana, S.H., M.H**
NIDN. 0424039003

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Diana Fitriana, S.H., M.H

NIDN. 0424039003

Dekan Fakultas Hukum

Dr. RR. Dian Widijowati, S.H., M.H

NIDN. 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : Aldi Wahyu Dharmawan

NPM : 201910115350

TTL : Majalengka, 16 Juli 2000

PRODI : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Yang dikuasai Pihak Lain Dengan Cara Melakukan Perbuatan Melawan Hukum" adalah benar benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan berlaku.

Jakarta, 29 Januari 2024

Yang Membuat Pernyataan,



Aldi Wahyu Dharmawan

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : Aldi Wahyu Dharmawan
NPM : 20190115350
TTL : Majalengka, 16 Juli 2000
PRODI : Ilmu Hukum
FAKULTAS : Hukum
JENIS KARYA : SKRIPSI

Demikian Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Rights) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH BERSERTIFIKAT YANG DIKUASAI PIHAK LAIN DENGAN CARA MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan) dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 29 Januari 2024

Yang bertanda tangan dibawah ini,



Aldi Wahyu Dharmawan

ABSTRAK

Aldi Wahyu Dharmawan. 201910115350. *Penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat yang dikuasai pihak lain dengan cara melakukan perbuatan melawan hukum.*

Marak terjadinya penguasaan atas tanah yang disebabkan populasi manusia yang semakin bertambah dan tanah yang berkurang. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dengan berbagai cara, baik jual beli dan tidak baik dengan menguasai tanah tanpa hak. Namun pada prakteknya sering terjadi kesewenang-wenangan oleh pihak lain dengan cara mengambil haknya sehingga pemilik tanah tidak biasa memanfaatkan dan menggunakan Objek tanah tersebut. Seperti contoh fakta hukum yang terjadi di Pengadilan Negeri Rembang dan Pengadilan Negeri Kupang, Dimana seseorang bukan haknya melakukan penguasaan tanah yang sudah bersertifikat dengan cara menggunakan dan memanfaatkan untuk kebutuhan ekonomi, tetapi seseorang yang menguasai tidak memiliki dasar hukum yang jelas, yang di mana tindakan tersebut melanggar aturan yang ada, sebagaimana ditentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apa pertanggungjawaban seseorang yang menguasai tanah tanpa hak yang menderita kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum. Selain itu penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui apa bentuk penyelesaian hak atas tanah bersertifikat yang dikuasai pihak lain dengan cara melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam melakukan penelitian, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan Perundang-Undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Penguasaan tanah yang dikuasai orang lain tanpa hak merupakan Tindakan melawan hukum. Tindakan yang dilakukan seseorang dalam penguasaan tanah, mempunyai konsekuensi tanggung jawab berupa ganti rugi, yang dimana tercantum dalam unsur perbuatan melawan hukum, tuntutan ganti kerugian yang dilakukan oleh korban berupa pembayaran nominal berupa uang atau natura (pengembalian seperti semula). Dalam pembayaran ganti rugi tersebut yang paling tepat dalam permasalahan tanah berupa pembayaran natura. Dimana pembayaran ganti kerugian tersebut yang paling tepat. sebab pengembalian yang nyata yang kiranya lebih sesuai daripada pembayaran ganti rugi dalam bentuk uang karena pembayaran uang hanyalah merupakan nilai *ekuivalen* saja. Upaya untuk menyelesaikan sengketa tanah ialah melalui *litigasi* dan *non Litigasi* sebagai ujung tombak untuk penegakan hukum, di mana konflik yang ada terselesiasi agar berorientasi pada keadilan, kepastian, dan kemanfaatan menyelesaikan permasalahan hukum.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa, Hak Atas Tanah, Perbuatan Melawan Hukum

ABSTRACT

Aldi Wahyu Dharmawan. 201910115350. *Settlement of disputes over certified land rights controlled by other parties by committing illegal acts.*

There is widespread control over land due to the increasing human population and decreasing land use. Efforts to obtain the land in various ways, both buying and selling and not so good by controlling the land without rights. However, in practice, arbitrariness often occurs by other parties by taking away their rights so that the land owner does not normally utilize and use the land object. For example, the legal facts that occurred in the Rembang District Court and the Kupang District Court, where a person does not have the right to control land that has been certified by using and exploiting it for economic needs, but someone who controls it does not have a clear legal basis, which is why this action violate existing regulations, as stipulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles and the Civil Code (KUHPerduta). The aim of this research is to find out what is the responsibility of someone who controls land without rights who suffers losses due to unlawful acts. Apart from that, this research also aims to find out what forms of settlement of rights to certified land controlled by other parties take place by committing unlawful acts. In conducting research, the author uses normative juridical research methods using a statutory approach, a conceptual approach and a case approach. Possession of land controlled by another person without rights is an unlawful act. Actions carried out by someone in control of land, have the consequence of responsibility in the form of compensation, which is included in the elements of unlawful acts, demands for compensation made by the victim in the form of nominal payments in the form of money or in kind (return as before). The most appropriate payment of compensation in land matters is payment in kind. Where is the most appropriate payment of compensation. because a real return would be more appropriate than the payment of compensation in the form of money because the payment of money is only a valueequivalentjust Efforts to resolve land disputes are throughlitigation andnon-litigationas the spearhead for law enforcement, where existing conflicts are resolved so that they are oriented towards justice, certainty and the usefulness of resolving legal problems

Keywords: *Dispute Resolution, Land Rights, Acts Against the Law*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Adapun judul skripsi ini adalah **“Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Yang dikuasai Pihak Lain Dengan Cara Melakukan Perbuatan Melawan Hukum”**

Penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada pihak-pihak yang telah menjadikan penulis semangat untuk mengerjakan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan saran dan kritik dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Skripsi ini dibuat atas bantuan dari berbagai pihak untuk memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi. Adapun pihak-pihak tersebut sebagai berikut.

1. Inspektur Jendral Polisi (Purn) Prof. Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.H selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. RR. Dijan Widijowati, S.H., M.H. selaku Dekan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Wakil Dekan I, Wakil Dekan II dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Diana Fitriana S.H., M.H. selaku Ketua Program studi Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah mengajarkan penulis dan memberikan ilmu serta pengetahuan kepada penulis.
6. Bapak Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang selalu meluangkan waktu ditengah kesibukannya dan jadwal yang padat, selalu memberikan arahan dan memberikan motivasi agar selalu semangat dalam menyelesaikan penulisan skripsi.

7. Bapak Heru Siswanto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukannya dan jadawal yang padat, selalu memberikan arahan dan memberikan motivasi agar penulis selalu semangat dalam menyelesaikan penulisan skripsi.
8. Ibu Melanie Pita Lestari, S.S., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu membantu saya dalam pemilihan dan pengurusan mata kuliah dan Pengisian Kartu Rancanagan Studi, serta selalu memberikan motivasi dan informasi mengenai perkuliahan.
9. Seluruh staff dan karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
10. Kedua Orang tua penulis Bapak Ngabdi Kardi dan Ibu Nani Maryamah yang telah memberikan dukungan moral dan doa yang membantu dan memotivasi penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi.
11. Kedua saudara/saudari penulis Asiska Setia Hastuti, S.E. dan Arifin Ilham Darmawan yang telah memberikan dukungan dan doa yang membantu dan memotivasi penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi.
12. Rekan-rekan sesama pejuang skripsi, Roby, Marvel, Agung, Ari, Pasha, Mokha, Devi.
13. Terima kasih kepada rekan-rekan A5 yang telah memberikan pengalaman terbaik kepada saya dan terima kasih atas kekeluargaan pertemanan yang diberikan selama masa perkuliahan.

Penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada pihak-pihak tersebut yang telah menjadikan penulis bersemangat dalam mengerjakan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan saran dan kritik dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya, terutama untuk kemajuan ilmu hukum.

Bekasi, 29 Januari 2024



Akli Wahyu Dharmawan

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR SINGKATAN.....	xiv
MOTTO.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Kegunaan Penelitian.....	5
1.5. Kerangka Konseptual	5
1.6. Kerangka Teoritis	7
1.7. Kerangka Pemikiran.....	10
1.8. Penelitian Terdahulu	11

1.9. Metode Penelitian.....	14
1.9.1. Jenis Penelitian.....	14
1.9.2. Metode Pendekatan Penelitian	15
1.9.3. Metode Sumber Bahan Hukum	15
1.9.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	16
1.9.5. Metode Analisis Bahan Hukum	17
BAB II TINJAUAN TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA, HAK ATAS TANAH, SERTIFIKAT, PERBUATAN MELAWAN HUKUM	20
2.1. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa	20
2.1.1. Sengketa	20
2.1.2. Penyelesaian Sengketa	21
2.2. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	29
2.2.1. Hak Atas Tanah.....	29
2.2.2. Hak-Hak atas tanah	32
2.3. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat.....	42
2.3.1. Pendaftaran Tanah.....	42
2.3.2. Sertifikat	44
2.4. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum.....	45
2.4.1. Perbuatan Melawan Hukum	45
2.4.2. Unsur- Unsur Perbuatan Melawan Hukum	46
BAB III KASUS PENGUASAAN HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI PIHAK LAIN TANPA DI DASARI SERTIFIKAT	49
3.1. Fenomena Pengusaan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat	49

3.2. Kasus Penguasaan Hak Atas Tanah Tanpa Didasari Sertifikat Sebagai Contoh Fakta Hukum Yang Terjadi dilapangan	53
3.3. Peraturan Perundang-Undangan Yang Terkait Dengan 2 Fakta Hukum Yang Terjadi Dilapangan.....	57
BAB IV PERTANGGUNGJAWABAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG DIKUASAI PIHAK LAIN DENGAN CARA MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM	58
4.1. Pertanggungjawaban Seseorang Yang Menguasai Tanah Tanpa Hak Yang Menderita Kerugian Akibat Perbuatan Melawan Hukum.....	58
4.1.1. Hak Atas tanah	58
4.1.2. Analisa Hukum Terhadap Fakta Hukum Atas Penguasaan Hak Atas Tanah Yang Dikusai Pihak lain	62
4.2. Bentuk Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Yang Dikuasai Pihak Lain Dengan Cara Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.....	73
4.2.1. Proses Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi	78
4.2.2 Proses Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi	84
BAB V PENUTUP	89
5.1. SIMPULAN	89
5.2. SARAN	90
DAFTAR PUSTAKA	91
RIWAYAT HIDUP PENULIS	94

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Penelitian Terdahulu.....	12
--------------------------------------	----

DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti dan keterangan
UU	Undang-Undang
KUHPerdata	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
KBBI	Kamus Besar Bahasa Indonesia

MOTTO

Hidup Yang Tidak Di Pertaruhkan Tidak Akan Pernah Di Menangkan Dan Untuk
Memulai Hal Yang Baru Mencoba Sesuatu Yang Lain Yang Memang Tekadang
Harus Mepertaruhkan Apa Yang Kita Punya

(Ir. Lies Hartono – Cak Lontong)