

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan hal penting bagi kehidupan manusia. Tanah juga merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, maka dalam hal ini harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya. Oleh dan sebab itu tanah menjadi kebutuhan dasar manusia, sejak lahir sampai meninggal dunia. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal dan akan kemana pula mereka pergi. Dalam hal ini tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis.

Dalam sejarah peradaban manusia, tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga nilai filosofis, sosial dan kultural. Tak mengherankan

jika tanah menjadi harta istimewa yang tak henti-hentinya memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit.

Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.<sup>1</sup>

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Menurut Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat (UUPA) di atur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar 1945

ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Hak Milik diatur dalam pasal 20-27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pengertian Hak Milik menurut ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Sebagaimana dimaksud dalam hak eigendom, melainkan untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh. Hak Milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak Milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Terpenuh berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Hal ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya.

Salah satu Identitas dari suatu Negara hukum adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas hak-hak warga negaranya. Sebagaimana diketahui tujuan hukum ialah ketertiban, keadilan, dan kepastian hukum termasuk didalamnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Masalah penyerobotan tanah (klaim) bukanlah suatu hal yang baru dan terjadi di Indonesia. Kata penyerobotan sendiri dapat diartikan dengan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah atau rumah orang lain yang bukan merupakan haknya. Tindakan penyerobotan tanah secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum.<sup>2</sup>

Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata . Dalam hal ini penulis secara spesifik membahas perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdato. Bunyi pasal 1365 KUHPerdato disebutkan : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.<sup>3</sup>

Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdato adalah bisa menjerat orang-orang yang melakukan penyerobotan tanah, karena bisa dilihat dalam kasus penyerobotan tanah (klaim) ada pihak yang dirugikan dan memerlukan ganti rugi atas kerugian yang dialami pihak tersebut, dan juga penyerobotan tanah merupakan perbuatan melawan hukum yang mana seseorang secara tanpa hak masuk ketanah milik orang lain atau menyebabkan seseorang atau orang lain atau benda tertentu tetap tinggal ditanah milik orang.

---

<sup>2</sup> Robert L Weku, Artikel Skripsi, *Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum Pidana dan Perdata*,

<sup>3</sup> R. Subekti dan R. Tjitrisudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta 1992, Pradnya Paramita, hlm.346

Dalam hubungan dengan pasal 1365 KUHPerdara diatas penulis membahas Perbuatan Melawan Hukum terhadap hak milik atas tanah sebagaimana diputus pada putusan no.718/k/pdt/2013 dalam garis besar duduk perkara sebagai berikut.

Elita Adnan (penggugat) adalah selaku ahliwaris (anak) dari Alm.St. Bagindo (yang telah meninggal dunia pada tahun 2004) dan Almh.Zaina (yang telah meninggal dunia pada tahun 1974) yang telah meninggalkan warisan berupa harta pusaka rendah kepada Elita Adnan (penggugat) berupa sebidang tanah perumahan seluas 683m<sup>2</sup> dengan SHM (Sertifikat Hak Milik) no.736/guguk panjang surat ukur no.161/1975 tanggal 22 Oktober 1975 yang pemegang haknya tertulis atas nama orangtua laki-laki pihak penggugat yang bernama Adnan St. Bagindo. Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan : tanah Adnan St. Bagindo
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Deshendri St. Kayo
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Dr. Rival
- Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Adnan St. Bagindo

Pada tanggal 5 Februari 2011 tanpa seizin dari pihak penggugat, Deshendri St. Kayo (tergugat 1) secara melawan hak telah memakai sebagian dari tanah warisan orangtua Elita Adnan (penggugat) sebagian dari tanah SHM no.736/Guguk panjang yaitu seluas 11,6875 m<sup>2</sup> objek perkara tersebut untuk membangun ruko yang mana lokasi tanah pihak penggugat yang terpakai oleh bangunan ruko pihak tergugat

adalah tanah SHM no.73/Guguk panjang yang berada di posisi sebelah selatan yang berbatasan langsung dengan tanah milik tergugat, maka dari itu sudah seharusnya tanah objek perkara dinyatakan sebagai harta milik Elita Adnan (penggugat) dan perbuatan Deshendri ST.Kayo (tergugat I) yang telah mendirikan bangunan diatas tanah objek perkara yang jelas-jelas adalah milik pihak penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Serta perbuatan tergugat II yang telah memberikan IMB kepada tergugat II untuk membangun ruko diatas objek perkara yang jelas – jelas merupakan tanah pihak penggugat adalah perbuatan melawan hukum. Sewaktu Badan Pertanahan Nasional atau BPN (tergugat III) atas permintaan tergugat III melakukan pengukuran ulang atas tanah milik tergugat I yang terletak di sebelah selatan tanah milik pihak penggugat, BPN (tergugat III) sama sekali tidak pernah mengundang dan memberi tahu pihak penggugat atas pelaksanaan pengukuran ulang tersebut, sehingga akhirnya berakibat tanah objek perkara dalam pengukuran ulang tersebut dimasukan oleh BPN (tergugat III) ke dalam sertifikat tanah milik tergugat I. Dengan dasar itulah Deshendri St. Kayo (tergugat I) menyerobot (meng-klaim) bahwa tanah objek perkara adalah tanah miliknya. Maka dari itu sudah seharusnya perbuatan tergugat II tersebut dinyatakan perbuatan melawan hukum dan tergugat III harus diperintah untuk melakukan pengukuran ulang kembali atas sertifikat objek perkara dan sertifikat milik tergugat I, serta diperintah untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk title apapun terhadap sertifikat milik tergugat I sampai adanya putusan yang bersifat in kracht dalam perkara ini. Bahwa dengan telah terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II kepada

pihak penggugat, yang mengakibatkan kerugian kepada pihak penggugat, guna melindungi kepentingan hukum pihak penggugat dan guna menghindari adanya kerugian yang terus-menerus dari pihak penggugat akibat dari didirikannya bangunan oleh tergugat I diatas tanah objek perkara maka adalah adil dan patut menurut hukum kira nya pihak penggugat mengajukan gugatan tanah miliknya yang di klaim oleh Deshendri St. Kayo (tergugat I) ke Pengadilan Negeri Bukittinggi namun dalam putusannya Pengadilan Negeri Bukittinggi memenangkan tergugat dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi (PT).

Sesuai dengan data – data yang dikemukakan diatas penulis melakukan suatu penelitian yang dapat dituangkan dalam bentuk skripsi. Judul penelitian ini : **“UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH ( Studi Kasus Putusan No. 718/K/PDT/2013 )“**.

## **B. Identifikasi Dan Perumusan Masalah**

Elita Adnan hanya meminta apa yang menjadi haknya kepada Deshendri St.Kayo yang telah memakai sebagian dari tanah warisan yaitu berupa harta pusaka rendah, sebidang tanah perumahan seluas 683m<sup>2</sup> dengan SHM no.736/Guguk panjang, surat ukur nono.161/1975 tanggal 22 oktober 1975 dibagian sebelah selatan yang berbatasan dengan tanah milik Deshendri St.Kayo yang pemegang haknya tertulis atas nama orangtua laki-laki penggugat yang bernama Adnan St. Bagindo.

### **1. Identifikasi Masalah**

Jika bertitik tolak dari peristiwa hukum diatas, penulis berpandangan :

- a. Adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam sengketa hak milik atas tanah.
- b. Adanya asas-asas yang tidak terpenuhi dalam sengketa hak milik atas tanah.

## **2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang dikemukakan diatas, penulis dapat merumuskan beberapa permasalahan penelitian. Permasalahan penelitian yang dirumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa hak milik atas tanah karena adanya unsur perbuatan melawan hukum ?
2. Apakah penyelesaian sengketa hak milik atas tanah telah memenuhi asas-asas hukum pertanahan ?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan diatas maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui tentang penyelesaian sengketa hak milik atas tanah karena adanya unsur perbuatan melawan hukum.

- b. Untuk mengetahui tentang penyelesaian sengketa hak milik atas tanah berdasarkan asas-asas hukum pertanahan.

## **2. Manfaat Penelitian**

### a. Manfaat Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memperkaya konsep atau teori yang menyokong perkembangan ilmu pengetahuan hukum dan wawasan baik bagi penulis maupun para pembaca khususnya masalah hukum.

### b. Manfaat Praktis

1. Memberikan sumber informasi pada masyarakat, keluarga dan lembaga-lembaga yang bergerak dalam bidang penyelesaian hukum terhadap sengketa Hak milik atas tanah sesuai dengan hukum positif yang berlaku.
2. Memberikan sumbangan informasi mengenai gambaran penyelesaian yang sulit dihadapi pada perkara Perbuatan Melawan Hukum terhadap sengketa Hak milik atas tanah.
3. Memberikan sumbangan informasi hal-hal apa saja yang dapat membantu membuktikan hak-hak kepemilikan atas tanah.

## D. Kerangka Teori, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran

### 1. Kerangka Teoritis

Untuk memberikan landasan operasional penulisan ini, penulis menguraikan beberapa teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diajukan sebagai berikut :

#### a. Teori Hubungan Faktual

Teori *Condition Sine Qua Non* dari von Buri, seorang ahli hukum Eropa Kontinental yang merupakan pendukung teori faktual ini. Menyatakan.<sup>4</sup>“ suatu hal adalah sebab dari akibat, sedangkan suatu akibat tidak akan terjadi bila sebab itu tidak ada” Menurut teori ini orang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum selalu bertanggung jawab, jika perbuatan *Condition sine Qua Non* menimbulkan kerugian.

Hubungan sebab akibat secara faktual (*cautin in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menimbulkan kerugian adalah penyebab faktual. Dalam Perbuatan Melawan Hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut hukum mengenai “but for” atau “*sine qua non*”.

#### b. Asas-asas Hukum Agraria

---

<sup>4</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bdg 1982, Alumni, hlm.87

Ada beberapa asas hukum agrarian yang berlaku di Indonesia, diantaranya :

1. Asas Nasionalisme

Asas Nasionalisme menyatakan hanya warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah dan hubungan antara bumi dan ruang angkasa tanpa membedakan laki-laki dan perempuan baik warga Negara asli ataupun keturunan.

2. Asas dikuasai oleh Negara

Asas dikuasai oleh Negara menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara.

3. Asas Fungsi sosial

Asas fungsi sosial bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan norma kesusilaan dan keagamaan dan juga haka-hak orang lain serta kepentingan umum.

4. Asas kebangsaan atau (demokrasi)

Asas kebangsaan menyatakan bahwa setiap warga Negara mempunyai hak milik tanah.

5. Asas Pemisahan Horizontal

Asas pemisahan horizontal menyatakan ada pemisahan hak kepemilikan antara pemilik tanah dengan dengan benda dan bangunan yang ada diatasnya.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> <https://raninuraeni379.wordpress.com/kuliah/hukum-agraria/pengertian-dan-asas-asas-hukum-agraria/>

## 2. Kerangka Konseptual

- a. Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu kerugian yang diderita oleh korban karena kelalaian dan kecerobohan oleh seseorang atau lebih tepatnya merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang yang diciptakan oleh hukum yang tidak tertib dari hubungan kontraktual atau suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum yang melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
- b. Hak Milik atas Tanah diatur dalam pasal 20-27 Undang-Undang no.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria . Pengertian Hak Milik menurut ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah

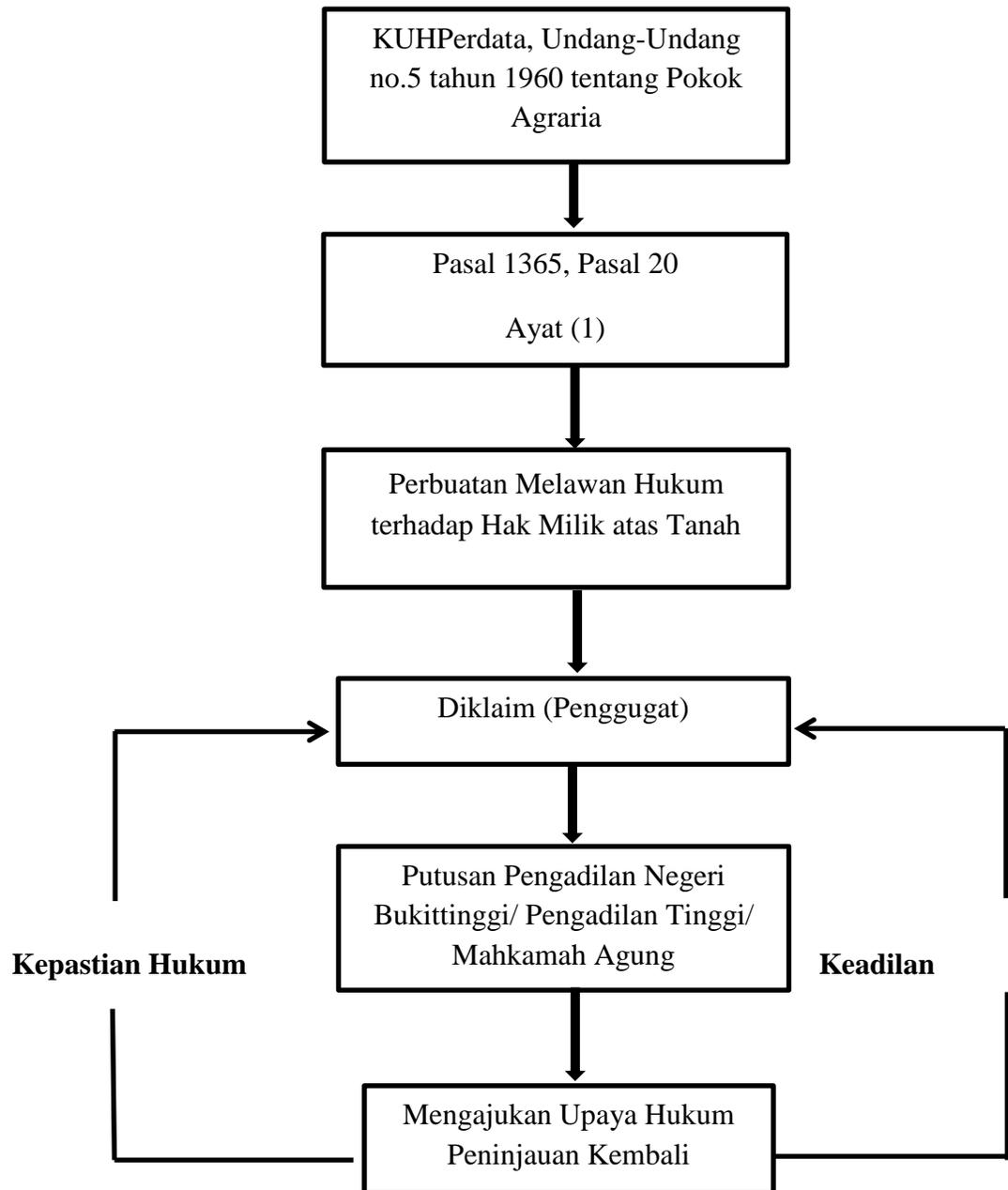
dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.<sup>6</sup> Terpenuhi berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.4, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, Hlm.60-61

<sup>7</sup> Ibid

### 3. Kerangka Pemikiran



## E. Metode Penelitian

Penelitian hukum yang dilakukan adalah dengan Metode Penelitian Yuridis Normatif dengan cara meneliti bahan pustaka atau sekunder. Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan<sup>8</sup> Senada dengan pendapat soejono soekanto yang dikemukakan diatas, Ronny Hanitijo mengemukakan bahwa penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder<sup>9</sup> semua data sudah tersedia maka tidak diperlukan lokasi penelitian, data tersebut penulis peroleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

### 1. Pendekatan

Pendekatan penelitian yang dilakukan dalam rangka menyelesaikan suatu perkara untuk menemukan Penelitian terhadap asas-asas hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi kaidah-kaidah hukum yang telah dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan, KUHPer dan sebagainya yang diperoleh dari undang-undang, buku, kepustakaan dan internet.

---

<sup>8</sup> Soejono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta 1990, Hlm.15

<sup>9</sup> Ronny Hanutijo Sumitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Juri Metri*, Jakarta 1990, Hlm.5

## 2. Bahan Hukum

Sebagaimana telah dikemukakan bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian hukum yuridis normatif oleh sebab itu data yang diperoleh penulis dalam penelitian ini adalah data sekunder.

Data sekunder yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini berupa bahan hukum primer adalah norma-norma hukum positif yang ditetapkan oleh Negara seperti Undang-undang. Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini diantaranya Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain bahan hukum primer, penulis juga menggunakan bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis meliputi buku-buku, kepustakaan dan internet.

## 3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Sebagaimana telah disebutkan bahwa penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Bahan pustaka yang digunakan dalam penelitian tersebut terutama dapat diperoleh dari perpustakaan<sup>10</sup> karena bahan pustaka sudah didokumentasikan,

---

<sup>10</sup> Soejono Soekanto, *Op Cit* hlm 41.

bahan pustaka juga dapat dimana saja sehingga pengalihan data ke pustakaan secara praktis tidak harus dilakukan di perpustakaan saja. Oleh sebab itu, penulis melakukan penelitian bahan pustaka di Perpustakaan Fakultas Hukum Ubhara Jaya.

## **F. Sistematika Penulisan**

Dalam sistematika penulisan skripsi ini, penulis membagi dalam 5 (lima) bab penjelasan yang terperinci sebagai berikut :

**BAB I** : Dalam bab ini berisi tentang Pendahuluan, Latar Belakang Permasalahan, identifikasi dan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, dan kerangka pemikiran, metode penelitian serta sistematika penulisan.

**BAB II** : Berisi tentang Pengertian Agraria, Pendaftaran tanah dan pelaksanaannya, Hak Milik atas tanah, dan Perbuatan Melawan Hukum

**BAB III** : Berisi tentang Hasil Penelitian dari bahan-bahan hukum dan non-hukum. Hasil Penelitian tersebut akan dihubungkan dengan studi kasus putusan perkara nomor 718 K/PDT/2013.

**BAB IV** : Berisi tentang Pembahasan dan Analisis Hasil Penelitian tentang Penyelesaian Hukum Atas Kasus Perbuatan Melawan Hukum terhadap Hak Milik atas tanah dihubungkan dengan pasal 1365 KUHPerdara dan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

**BAB V** : Berisi tentang kesimpulan dan saran.