**SKRIPSI**

**IMPLIKASI HUKUM PERBUATAN MELANGGAR HUKUM MENDIRIKAN BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK SEBAGAI JAMINAN HUTANG**

****

**Oleh:
CHARISMA MEGAWATI**

**1811121107**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA
2023**

**SKRIPSI**

**IMPLIKASI HUKUM PERBUATAN MELANGGAR HUKUM MENDIRIKAN BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK SEBAGAI JAMINAN HUTANG**

**Oleh:
CHARISMA MEGAWATI
1811121107**

 **PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA
2023**

**IMPLIKASI HUKUM PERBUATAN MELANGGAR HUKUM MENDIRIKAN BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK SEBAGAI JAMINAN HUTANG**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Mendapat Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya

**Oleh:
CHARISMA MEGAWATI
1811121107**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA
2023**

# mega_1.jpgLembar Pengesahan

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL .............

Oleh

Pembimbing

**Dr. Sugiharto, S.H., M.Hum.**

Mengetahui:
Ketua Program Studi Ilmu Hukum

**Siti Ngaisah, S.H., M.H.**

# mega_2.jpg**HALAMAN PENETAPAN TIM PENGUJI**

Skripsi ini telah diuji dan dinilai oleh Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya
Pada Tanggal ..................

Dr. Imam Suroso,S.H.,M.H. (.......................................)

Sinarianda Kurnia H.,S.H.,M.H. (.......................................)

Dr. Sugiharto.,S.H.,M.Hum. (.......................................)

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya

**Dr. Karim., SH., MH**

**SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Charisma Megawati

Tempat/Tgl Lahir : Sidoarjo, 12 Juni 1999

NIM : 1811121107

Program Studi : Ilmu Hukum

Alamat : Cangkring RT 24 RW 06 Sidokare – Sidoarjo

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Penulisan Skripsi dengan judul “Implikasi Hukum Perbuatan Melanggar Hukum Atas Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Hak Milik Sebagai Jaminan Hutang” dalam memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya adalah benar-benar hasil karya cipta sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan bukan hasil jiplakan (*plagiat*).

Apabila di kemudian hari ternyata Skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar Sarjana Ilmu Hukumnya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya serta dengan penuh tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 2023

**Charisma Megawati**

# KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, sehingga saya dapat menyelesaikan proposal skripsi ini, dengan judul “Implikasi Hukum Perbuatan Melanggar Hukum Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Hak Pakai Sebagai Jaminan Hutang”. Proposal skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mengerjakan skripsi pada program Strata-1 program studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.

Penulis menyadari dalam penyusunan proposal skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung, karena itu pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Bhayangkara Surabaya Brigjen.Pol (Purn) Drs. Anton Setiadji, S.H., M.H., yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menimba ilmu di Universitas Bhayangkara Surabaya.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya Dr. Karim, SH., MH., atas arahannya.
3. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Siti Ngaisah, S.H., M.H.
4. Kepada Pembimbing Dr. Sugiharto.,S.H.,M.Hum. yang dengan kebesaran jiwa membimbing selama proses penyusunan proposal skripsi ini.
5. Kepada orang tua saya mama yang selalu mendoakan dan mendukung saya dalam segala hal.
6. Kepada almarhum papa, saya tujukan skripsi ini untuk papa bahwa saya bisa menyelesaikan pendidikan Strata-1 dengan jerih payah saya sendiri, papa harus melihat dan bangga sama Mega.
7. Kepada pasangan saya Hendy Yahya, yang selalu mendukung dan mengusahakan banyak hal agar saya sampai di titik ini.
8. Kepada team propan depo bangunan sidoarjo Bu Heny Lay, Bu Kurnia, Mbak Riska, Mbak Vivit, Mas Angga, Mas Derry telah mendukung saya untuk bekerja sambil kuliah.
9. Kepada sahabat-sahabat Sintia Dwi Rachmania, Octavia Majja Saputri, Aisyah Velya, Annisa, Natasya, telah mendukung saya dan berjuang bersama.

Saya menyadari proposal skripsi ini tidak luput dari berbagai kekurangan. Penulis mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan dan perbaikannya sehingga akhirnya laporan proposal skripsi ini dapat memberikan manfaat.

Penulis,

Charisma Megawati

# ABSTRAK

Tanah serta bangunan merupakan benda-benda yang memegang peranan krusial dan menjadi kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia, karena setiap individu membutuhkan tempat untuk menetap. Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah, maka diberlakukanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Jenis penelitian yang dilakukan peneliti merupakan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan hukum positif, menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), pendekatan analitik (*analytical approach*), dan pendekatan studi dokumen. Dengan rumusah masalah sebagai berikut: Bagaimana peraturan hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang piutang dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia? Dan bagaimana implikasi hukum perbuatan melanggar hukum mendirikan bangunan diatas tanah hak milik sebagai jaminan utang? Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbuatan melanggar hukum dengan mendirikan bangunan diatas tanah hak milik, dan penyelesaian sengketa tanah atas hak milik.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pembuktian hak milik atas tanah Terbanding semula Penggugat adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan dalam UU Nomor 5 tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Namun pihak Pembanding mengajukan eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga gugatan tersebut diterima oleh majelis hakim tingkat banding tanpa menggali kembali pada pembuktian pokok perkara, sehingga majelis hakim hanya sampai pada eksepsi Pembanding I dan Pembanding II saja.

Kata Kunci : Peralihan Hak Atas Tanah, Perbuatan Melanggar Hukum, Gugatan Kurang Pihak

# *ABSTRACT*

Land and buildings are objects that play an important role and become basic needs in human life, because every individual needs a place to live. Given the large role of land rights, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA) and its implementing regulations was enacted. The type of research conducted by the author is a type of normative juridical research, namely legal research conducted by examining positive legal materials, using a statutory approach (statute approach), concept approach (conceptual approach), analytical approach (analytical approach), and document study approach. With the following problem formulation: What are the regulations on land rights that are used as collateral for debt and credit in the laws and regulations in Indonesia? And what are the legal implications of unlawful acts of constructing a building on private land as collateral for a debt? The purpose of this research is to find out the factors that lead to unlawful acts by constructing buildings on private land, and to resolve land disputes over property rights.

The results of this research indicate that the Plaintiff’s proof of ownership of the land is valid and in accordance with the provisions in Law Number 5 of 1960 and Government Regulation Number 24 of 1997. However, the Appellant filed an exception about the plurium litis consortium so that the lawsuit was accepted by the judges at the appellate level without delving back into the evidence of the main case, so that the panel of judges only arrived at the exclusion of Appelant I and Appelant II.

Keywords: Transfer of Land Rights, Unlawful Acts, *Plurium Litis Consortium*

DAFTAR ISI

[HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI i](#_Toc136983934)

[HALAMAN PENETAPAN TIM PENGUJI SKRIPSI ii](#_Toc136983935)

[KATA PENGANTAR iv](#_Toc136983936)

[ABSTRAK vi](#_Toc136983937)

[*ABSTRACT* viii](#_Toc136983938)

[BAB I](#_Toc136983939) [PENDAHULUAN 1](#_Toc136983940)

[A. Latar Belakang 1](#_Toc136983941)

[B. Rumusan Masalah 6](#_Toc136983942)

[C. Tujuan Penelitian 6](#_Toc136983943)

[D. Manfaat Penelitian 7](#_Toc136983944)

[E. Kajian Pustaka 8](#_Toc136983945)

[1. Teori Keadilan 8](#_Toc136983946)

[2. Teori Negara Hukum 10](#_Toc136983947)

[3. Teori Perbuatan Melanggar Hukum 12](#_Toc136983948)

[4. Teori Perlindungan Hukum 14](#_Toc136983949)

[F. Metode Penelitian 16](#_Toc136983950)

[1. Jenis Penelitian 16](#_Toc136983951)

[2. Pendekatan Masalah 16](#_Toc136983952)

[3. Sumber Bahan Hukum 19](#_Toc136983953)

[4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum 20](#_Toc136983954)

[5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum 20](#_Toc136983955)

[G. Sistematika Penulisan 21](#_Toc136983956)

[BAB II](#_Toc136983957) [PERATURAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA 22](#_Toc136983958)

[A. Sejarah Hukum Pertanahan 22](#_Toc136983959)

[B. Tinjauan Umum Hak-Hak Atas Tanah 41](#_Toc136983960)

[C. Dinamika Hukum Peraturan Peralihan Hak Milik Atas Tanah 48](#_Toc136983961)

[D. Analisis Peraturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia 58](#_Toc136983962)

[1. Ditinjau dari Kajian Yuridis 59](#_Toc136983963)

[2. Ditinjau dari Kajian Teoritik 61](#_Toc136983964)

[3. Ditinjau dari Kajian Sosiologis 62](#_Toc136983965)

[BAB III](#_Toc136983966) [IMPLIKASI HUKUM PERBUATAN MELANGGAR HUKUM MENDIRIKAN BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK SEBAGAI JAMINAN UTANG 64](#_Toc136983967)

[A. Urgensi Perbuatan Melanggar Hukum 64](#_Toc136983968)

[B. Perkembangan Hukum Jaminan 72](#_Toc136983969)

[C. Implikasi Hukum Dalam Perbuatan Melanggar Hukum 76](#_Toc136983970)

[D. Penguatan Putusan Nomor 753/PDT/2020/PT SBY 83](#_Toc136983971)

[E. Analisis Implikasi Perbuatan Melanggar Hukum Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Hak Milik Sebagai Jaminan Hutang 102](#_Toc136983972)

[1. Ditinjau dari Kajian Yuridis 102](#_Toc136983973)

[2. Ditinjau dari Kajian Teoritik 103](#_Toc136983974)

[3. Ditinjau dari Kajian Sosiologis 105](#_Toc136983975)

[BAB IV](#_Toc136983976) [PENUTUP 106](#_Toc136983977)

[A. Kesimpulan 106](#_Toc136983978)

[B. Saran 108](#_Toc136983979)

[DAFTAR PUSTAKA 110](#_Toc136983980)

# BAB I

# PENDAHULUAN

## Latar Belakang

Tanah dan bangunan merupakan benda-benda yang memegang peranan penting dan menjadi kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia, karena setiap individu membutuhkan tempat untuk menetap. Semakin berkembang pesat perekonomian rakyat, semakin bertambah juga kebutuhan yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi. Semakin lama tanah milik rakyat semakin banyak yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi contohnya sewa-menyewa, jaminan kredit, jual-beli, dan lain-lain. Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah, maka diberlakukanlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Pengertian tanah yang diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu pengertian tanah yang ditinjau aspek hukumnya yaitu berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1960 “Atas dasar hak menguasai dari Negara yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan

kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”[[1]](#footnote-1)

Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak-hak individual atas tanah yang bersifat primer, yang salah satunya adalah hak milik. Didalam Pasal 20 UU No. 5 Tahun 1960 tentang hak milik yang menyatakan “Hak milik merupakan hak turun-temurun, yang terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah. Hak milik tersebut dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain.”[[2]](#footnote-2)

Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual-beli, tukar-menukar, pewarisan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan hukum lain yang bisa dilakukan agar hak milik tersebut dapat dialihkan.

Sedangkan pengertian hak pakai yang diatur dalam Pasal 41 UU No. 5 Tahun 1960 menyatakan: “Hak yang digunakan untuk memperoleh hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yang memberi kewajiban dan wewenang yang ditentukan didalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.”[[3]](#footnote-3)

Pemberian hak pakai dilarang mengandung unsur pemerasan. Hak pakai dapat dialihkan kepada pihak lain, jika dimungkinkan dalam perjanjian bersangkutan.

Hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah yaitu perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa: “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”[[4]](#footnote-4)

Pada dasarnya ada 2 (dua) cara dalam peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan. Yang pertama yaitu beralih merupakan berpindahnya hak atas tanah tanpa disertai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, contohnya melalui warisan. Yang kedua yaitu dialihkan lebih merujuk pada berpindahnya hak atas tanah yang melalui suatu perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, seperti melalui jual-beli.[[5]](#footnote-5)

Menurut CST Kansil, bahwa “segala perbuatan manusia yang sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban, seperti surat wasiat, membuat kesepakatan dalam perjanjian dinamakan perbuatan hukum”[[6]](#footnote-6) Perbuatan hukum sendiri terdiri atas:

1. Perbuatan hukum sepihak, merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja serta menimbulkan hak dan kewajiban oleh satu pihak juga. Misalnya: pembuatan surat wasiat, pemberian hibah sesuatu benda.
2. Perbuatan hukum 2 (dua) pihak, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh 2 (dua) pihak dan mengakibatkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (imbal-balik). Contohnya : sewa-menyewa, jual-beli dan lain-lain. [[7]](#footnote-7)

Perbuatan hukum yang tidak sesuai dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada juga bertentangan dengan hak-hak atas orang lain, menyebabkan kerugian, dan melanggar asas-asas hukum dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan “Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Apabila proses pengalihan hak atas tanah sudah dilakukan, hendaknya segera mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan. Tetapi, tidak menutup kemungkinan hal tersebut tidak terlepas dari perbuatan melanggar hukum. Pada Putusan Nomor 753/PDT/2020/PT Sby, dapat dilihat adanya perbuatan melanggar hukum akibat pengalihan hak atas tanah. Dimana Penggugat adalah pemilik tanah yang sah terletak di Jl. Simping RT 01/RW 07 Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo.

Para tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menguasai dan menempati tanah hak milik dari penggugat secara tidak sah. Tindakan Para Tergugat menyebabkan kerugian secara materiil dan moril kepada Penggugat, berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata Penggugat sebagai pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan kerugian kepada Para Tergugat. Para Tergugat telah mengajukan banding dengan Putusan Nomor 753/PDT/2020/PT Sby dengan eksepsi gugatan kurang pihak dari ahli waris ke-3 (anaknya) tidak dimasukkan dalam pihak yang berperkara.

Pada kasus tersebut dapat diketahui terdapat kasus yang menarik dimana telah berdiri sebuah bangunan diatas tanah hak milik ahli waris dari M. Choir (alm) dan telah terbukti sah sebagai pemilik tanah tersebut. Tetapi disisi lain majelis hakim tingkat banding menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaart*) dan membatalkan putusan tingkat pertama yang dapat dipahami sebagai perbuatan melanggar hukum. Berdasarkan uraian tersebut sangat menarik untuk diteliti dengan judul penelitian yaitu “Implikasi Hukum Perbuatan Melanggar Hukum Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Hak Milik Sebagai Jaminan Hutang.”

## Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana peraturan hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang piutang dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. Apa implikasi hukum perbuatan melanggar hukum mendirikan bangunan diatas tanah hak milik sebagai jaminan hutang?

## Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui bagaimana peraturan peralihan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan perbuatan melanggar hukum mendirikan bangunan diatas tanah hak milik yang menjadi jaminan hutang.
3. Untuk mengetahui implikasi hukum perkara perbuatan melanggar hukum pada Putusan Nomor 753/PDT/2020/PT Sby.

## Manfaat Penelitian

Penelitian skripsi yang dilaksanakan harus bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis. Berikut adalah manfaat dari penelitian ini:

1. Secara teoritis

Peneliti berharap penelitian ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum keperdataan, khususnya dibidang pertanahan, dan peneliti berharap melalui penelitian ini hukum dapat tetap ditegakkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

1. Secara praktis

Peneliti berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi negara serta bagi masyarakat umum, agar masyarakat umum juga mengerti dan mengetahui tentang perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab khususnya dibidang pertanahan, yakni peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui pemiliknya. Perbuatan melanggar hukum bisa dilakukan secara sengaja ataupun tidak sengaja, oleh karena itu agar para hakim bisa lebih bijaksana dalam menjatuhkan sebuah keputusan demi keadilan bagi korban dan masyarakat lain dari perbuatan melawan hukum tersebut.

## Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah kumpulan teori yang digunakan sebagai bahan referensi, literatur, dan dasar dari sebuah penelitian. Peneliti akan menggunakan beberapa teori, antara lain:

1. **Teori Keadilan**

Keadilan berarti sama berat, tidak berat sebelah, tidak memihak, tidak sewenang-wenang. Dalam hukum, keadilan sering dikaitkan satu sama lain yang berarti keadilan adalah nilai tertinggi, fundamental atau absolute dalam hukum. Menurut Aristoteles keadilan merupakan kebijakan yang berkaitan dengan hubungan antar manusia. Menurut Aristoteles keadilan dibagi menjadi 2 (dua) model, yaitu:

1. Keadilan distributif adalah identik dengan keadilan atas dasar kesamaan proporsional, yakni memberi setiap orang apa yang menjadi haknya.
2. Keadilan korektif/komutatif adalah terfokus pada pembetulan sesuatu yang salah, berupaya memberi kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan.[[8]](#footnote-8)

Prinsip keadilan menurut John Rawls, antara lain sebagai berikut:

1. Terpenuhinya hak yang sama terhadap kebebasan dasar (*equal liberties*)
2. Perbedaan ekonomi harus diatur, sehingga tercipta keuntungan maksimum yang *reasonable* untuk setiap orang termasuk bagi yang lemah (*maximum minimorium*) serta terciptanya kesempatan bagi semua orang.[[9]](#footnote-9)

Menurut John Rawls bahwa keadilan akan didapatkan apabila dilakukan maksimum penggunaan barang secara merata dengan memperhatikan kepribadian masing-masing (*justice as fairness*).[[10]](#footnote-10)

Keadilan distributif mempermasalahkan bagaimana negara atau masyarakat membagi-bagikan sumber daya itu kepada orang-orang. Keadilan *vindicative* adalah keadilan yang menuntut adanya keseimbangan antara prestasi dan kontra prestasi. Keadilan kreatif yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing bagian daya kreativitasnya dalam bidang kebudayaan masyarakat. Keadilan legals merupakan suatu keadilan menuntut ketaatan undang-undang.[[11]](#footnote-11)

Keadilan meliputi antara lain:[[12]](#footnote-12)

1. Keadilan distributif adalah keadilan yang memberikan kesenilaian antara prestasi dan kontra prestasi (antara jasa dan imbalan jasa) dalam hubungan antara warga masyarakat;
2. Keadilan komutatif adalah keadilan yang membebankan kewajiban pimpinan organisasi untuk memberikan kepada warga masyarakat beban sosial, fungsi-fungsi, imbalan balas jasa, dan kehormatan tanpa melihat perbedaan kecakapan dan jasanya;
3. Keadilan vindikatif adalah keadilan yang memberikan ganjaran atau hukuman sesuai dengan tingkat kesalahan yang dilakukan;
4. Keadilan protektif adalah keadilan yang memberikan perlindungan kepada setiap manusia sehingga tidak seorang pun yang mendapatkan perlakuan yang sewenang-wenang.
5. **Teori Negara Hukum**

Pengertian negara hukum secara umum yaitu kekuasaan negara yang dibatasi oleh hukum yang berarti bahwa segala sikap, tingkah laku, maupun perbuatan baik dilakukan oleh para penguasa atau aparatur negara ataupun dilakukan oleh para warga negara harus berdasarkan hukum.[[13]](#footnote-13)

Negara hukum sering disebut sebagai *rechtstaat* dalam bahasa Belanda atau *rule of law* dalam bahasa Inggris. Pengertian *rechtstaat* dan *rule of law* sama-sama meletakkan hukum sebagai sumber tertinggi dari setiap supremasi negara, tetapi konsep *rule of law* lebih mengedepankan hak-hak asasi manusia dengan prinsip *“equality before the law”*, sedangkan konsep *rechtstaat* lebih mengedepankan prinsip *“wetmatigheid”*. Hal ini terjadi karena lahir dari sistem hukum yang berbeda.[[14]](#footnote-14)

Menurut Padmo Wahjono menyatakan berdasarkan dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 konsep negara hukum Indonesia adalah: [[15]](#footnote-15)

1. Hukumnya bersumber dari Pancasila;
2. MPR adalah lembaga negara tertinggi, dimana presiden sebagai mandataris bersama-sama DPR sebagai bagian dari MPR, merupakan pembentuk perundang-undangan;
3. Pemerintah berdasar atas sistem konstitusi dan tidak bersifat absolutism;
4. Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan yang merdeka artinya bebas dari pengaruh kekuasaan pemerintah;
5. Setiap warga negara bersamaan kedudukannya dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan tanpa terkecuali;
6. Bahwa hukum yang bersumber pada Pancasila dan memberikan kesamaan hak dan kewajiban harus berfungsi pengayoman.

Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa ciri-ciri negara hukum Pancasila adalah: [[16]](#footnote-16)

1. Korelasi yang baik antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan;
2. Hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara;
3. Prinsip penyelesaian sengketa secara musyawarah dan peradilan merupakan sarana terakhir;
4. Keseimbangan antara hak dan kewajiban.

 Mahfud MD juga berpendapat tentang negara hukum Indonesia bahwa negara hukum Indonesia adalah berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengambil konsep prismatic dan integratif dari 2 (dua) konsep *Rule Of Law* yang menganut prinsip keadilan dan konsep *Rechtstaat* yang mengedepankan prinsip kepastian hukum. Indonesia mengadopsi kedua unsur tersebut agar kepastian hukum dan keadilan ditegakkan.[[17]](#footnote-17)

1. **Teori Perbuatan Melanggar Hukum**

Perbuatan melanggar hukum dalam bahasa Belanda disebut *onrechtmatig daad* atau dalam bahasa Inggris disebut *tort* yang memiliki arti kesalahan. Istilah “*tort*” sendiri berasal dari bahasa Perancis “*torquere*” atau “*tortus*”.[[18]](#footnote-18) Perbuatan melanggar hukum ini diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

*“Onrechtmatige daad*” awalnya diartikan secara sempit yaitu “*onrechtmatige*” yang hanya diartikan sebagai perbuatan yang secara langsung melanggar suatu peraturan hukum.[[19]](#footnote-19) Sejak tahun 1919 dalam putusan Hoge Raad istilah *“onrechtmatige daad”* diartikan secara luas, sehingga meliputi juga suatu perbuatan, yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan hal yang dianggap pantas dalam pergaulan masyarakat.[[20]](#footnote-20)

Pengertian perbuatan hukum adalah perbuatan yang oleh hukum diberi akibat hukum, dalam hal ini para pelaku memang dengan sadar menghendaki akibat yang ditimbulkan menurut hukum. Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melanggar hukum tidak saja berarti positif melainkan dapat juga berarti negatif, yakni orang yang diam saja dapat dikatakan melanggar hukum, dikarenakan dalam hal ini menurut hukum seorang itu harus ikut bertindak.[[21]](#footnote-21) Perbuatan hukum terdiri dari 2, yaitu:

1. Perbuatan Hukum Bersegi Satu (*Twaazidige Rechthandeling*)

Pada perbuatan hukum bersegi satu ini, timbulnya akibat hukum karena adanya pernyataan kehendak dari satu pihak (pembuat surat wasiat)

1. Perbuatan Hukum Bersegi Dua (*Tweezijdige Rechtshandeling*)

Pada perbuatan hukum bersegi dua ini, timbulnya akibat hukum karena adanya pernyataan kehendak dari kedua belah pihak atau lebih. Perbuatan hukum bersegi dua yaitu perbuatan hukum yang terjadi karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih.[[22]](#footnote-22)

Menurut teori “*aanprakelijkheid”* yang artinya disebut dengan teori tanggung-gugat merupakan teori untuk memutuskan siapakah yang harus menerima gugatan (siapa yang harus digugat) karena adanya suatu perbuatan melanggar hukum.[[23]](#footnote-23)

1. **Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tabrakan antar kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.[[24]](#footnote-24) Pengorganisasian dilakukan dengan cara membatasi suatu kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan pada yang lain secara terukur.

Philipus M. Hadjon mengklasifikasikan perlindungan hukum dalam 2 (dua) bentuk yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif adalah masyarakat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan perlindungan hukum represif adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subyek hukum.[[25]](#footnote-25) Berikut penjelasan sarana perlindungan hukum yang terbagi dalam 2 (dua) macam, antara lain:

1. Sarana perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif ini menyerahkan kesempatan bagi subjek hukum untuk mengemukakan keberatan sebelum adanya keputusan pemerintah berbentuk definitif, yang bertujuan agar tidak terjadi sengketa.

1. Sarana perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif ini memiliki tujuan untuk mengatasi sengketa. Hakikat perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bersumber dan bertumpu pada konsep tentang perlindungan dan pengakuan terhadap hak asasi manusia, hal ini didasarkan karena dalam sejarah hukum dari barat, lahirnya konsep mengenai perlindungan dan pengakuan hak asasi manusia diarahkan pada pembatasan-pembatasan kewajiban antara masyarakat dan pemerintah.

Prinsip kedua yang menjadi dasar perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah yaitu prinsip negara hukum. Perlindungan dan pengakuan hak asasi manusia memiliki tempat yang utama dan berkaitan dengan tujuan dari negara hukum tersebut.

## Metode Penelitian

1. **Jenis Penelitian**

Dalam penyusunan skripsi ini peneliti menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Jenis penelitian ini merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara menggunakan beberapa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti yaitu Putusan Pengadilan Nomor 54/Pdt.G/2020/Pn Sda dan Putusan Nomor 753/PDT/2020/PT Sby.

1. **Pendekatan Masalah**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. **Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute approach*)**

Pendekatan ini dilakukan dengan cara mendalami perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang diteliti. Dan mempelajari konsistensi dan kesesuaian perundang-undangan yang satu dengan perundang-undangan yang lain.[[26]](#footnote-26) Kesimpulan dari pengkajian tersebut akan menjadi bahan peneliti yang berguna untuk mencari solusi dari permasalahan yang sedang diteliti. Peraturan perundang-undangan yang digunakan didalam penelitian ini antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 (UUD 1945);
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
6. **Pendekatan Konsep (*Conceptual approach*).**

Pendekatan ini dilakukan dengan cara mendalami pandangan dan doktrin didalam hukum, dan menemukan gagasan untuk menciptakan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan penelitian yang sedang diteliti.[[27]](#footnote-27) Pandangan dan doktrin tersebut berguna bagi alas dasar peneliti untuk membangun argumentasi hukum dalam melakukan penelitian.

1. **Pendekatan Analitik (*Analytical Approach*)**

Pendekatan ini dilakukan menganalisa makna-makna yang dikandung dalam perundang-undangan secara konsepsional, dan mendapatkan makna baru yang tercantum dalam aturan hukum yang bersangkutan, dan mengkaji istilah-istilah hukum melalui analisis terhadap putusan-putusan hukum.

1. **Pendekatan Studi Dokumen**

Pendekatan studi dokumen yang perlu dipahami adalah *Ratio Decidendi,* yaitu alasan-alasan hukum yang dipakai oleh hakim untuk sampai pada putusannya.[[28]](#footnote-28) *Ratio Decidendi* inilah yang menunjukkan bahwa ilmu hukum merupakan ilmu yang bersifat preskriptif bukan deskriptif. Adapun kegunaan studi dokumen bukan saja karena *Ratio Decidendi*-nyaadalah penafsiran atau penghalusan hukum, melainkan juga dalam hal undang-undang tidak mengaturnya.[[29]](#footnote-29) Dalam hal ini, dokumen yang menjadi objek penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 753/Pdt.G/2020/PT Sby dengan berisikan uraian sebagai berikut:

Para pihak pembanding:

1. Drs. H. Supangat sebagai Pembanding I semula Tergugat I
2. Rochmaiyah sebagai Pembanding II semula Tergugat II
3. Tri Prastiyono, SH. sebagai Pembanding III semula Tergugat III

Melawan

Pihak terbanding:

1. Musyabikah sebagai Terbanding semula Penggugat

AMAR PUTUSAN:

MENGADILI

Menerima Permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III;

**Membatalkan** putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 3 September 2020 Nomor : 54/Pdt.G/2020/Pn Sda yang dimohonkan banding tersebut;

**Dengan Mengadili Sendiri**

Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II serta Pembanding III semula Tergugat III ;

Dalam Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaart*);

Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

1. **Sumber Bahan Hukum**
2. **Sumber Bahan Hukum Primer**
3. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
4. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
5. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
8. Putusan Nomor 753/PDT/2020/PT Sby
9. **Sumber Bahan Hukum Sekunder**

Sumber bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu artikel, jurnal hukum, buku-buku hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

1. **Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Prosedur pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu menggunakan pengumpulan data perundang-undangan, buku, jurnal, dan melalui sumber di internet yang berkaitan dengan kasus dalam penelitian ini yaitu perbuatan melanggar hukum.

1. **Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum**

Penelitian ini dianalisi menggunakan metode deduktif. Metode deduktif ini diangkat dari hal-hal yang besifat umum dan dikerucutkan menjadi hal-hal yang bersifat khusus melalui pengkajian studi kepustakaan, perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku, jurnal yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum. Setelah itu dari sumber-sumber hukum tersebut diolah dan dianalisis untuk menjawab kesimpulan dari penelitian.

1. **Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini akan diuraikan menjadi 4 (empat) bab, antara lain:

Bab I sebagai pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian, jenis penelitian, tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, dan sistematika penulisan.

Bab II Peraturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perundang-Undangan di Indonesia yang berisi sejarah hukum pertanahan, tinjauan umum hak-hak atas tanah, dinamika hukum peraturan peralihan hak atas tanah, dan analisis terhadap peraturan hukum peralihan hak atas tanah yang ditinjaui dari kajian yuridis, kajian teoritik, dan kajian sosiologis.

Bab III Implikasi Hukum Perbuatan Melanggar Hukum Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Hak Milik Sebagai Jaminan Hutang yang berisi urgensi perbuatan melanggar hukum, perkembangan hukum jaminan, implikasi perbuatan melanggar hukum, penguatan putusan Nomor 753/PDT/2020/PT Sby, analisis terhadap implikasi hukum perbuatan melanggar hukum mendirikan bangunan diatas tanah hak milik sebagai jaminan hutang yang ditinjau dari kajian yuridis, kajian teoriti, dan kajian sosiologis.

Bab IV Penutup berisikan kesimpulan dan saran.

# BAB II

# PERATURAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA

## Sejarah Hukum Pertanahan

1. **Ruang Lingkup Hukum Agraria**

Istilah agraria berasal dari kata “*akker”* (bahasa Belanda), “*agros”* (bahasa Yunani) yang berarti tanah pertanian, “*agger”* (bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, “*agrarius”* (bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, “*agrarian”* (bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian.[[30]](#footnote-30) Menurut Subekti dan R. Tjitrosoedibio, agraria merupakan urusan tanah dan semua yang ada didalam dan di atasnya, seperti batu, kerikil, tambang, sedangkan apa yang ada di atas tanah dapat berupa tanaman, bangunan.[[31]](#footnote-31)

Ruang lingkup agraria menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA dijelaskan sebagai berikut:

1. Bumi

Pengertian bumi menurut Pasal 1 ayat (4) UU No. 5 Tahun 1960 merupakan permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

1. Air

Pengertian air menurut Pasal 1 ayat (5) UU No. 5 Tahun 1960 adalah air yang termasuk perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.

1. Ruang angkasa

Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 1 ayat (6) UU No. 5 Tahun 1960 ialah ruang diatas bumi dan air di wilayah Indonesia.

1. Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi disebut bahan, yaitu unsur-unsur kimia, mineral-mineral, bijih-bijih, dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam.[[32]](#footnote-32) Kekayaan alam yang terkandung di air adalah ikan dan lain-lain kekayaan alam yang berada di dalam perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia.[[33]](#footnote-33)

Istilah agraria dalam arti sempit hanya meliputi permukaan bumi yang disebut tanah, sedangkan istilah agraria dalam arti luas meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian tanah yang dimaksudkan di sini bukan dalam pengertian fisik, melainkan tanah dalam pengertian yuridis, yaitu hak yang dimuat didalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Menurut Soebekti dan R. Tjitrosoedibio, hukum agraria (*agrarisch recht*), merupakan keseluruhan dari peraturan hukum, baik Hukum Perdata maupun Hukum Tata Negara (*staatsrecht*) maupun Hukum Tata Usaha Negara (*administratifrecht*) yang merangkai hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.[[34]](#footnote-34)

Setelah berlakunya UU No. 5 Tahun 1960, hukum agraria dibagi menjadi 2 (dua) bidang, yaitu:[[35]](#footnote-35)

1. Hukum agraria perdata (keperdataan), merupakan keseluruhan dari peraturan hukum yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, melarang diperlakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah (objeknya). Contohnya: tukar-menukar, jual-beli, hibah, hak atas tanah sebagai jaminan hutang (hak tanggungan), pewarisan.
2. Hukum agraria administrasi (administratif), merupakan keseluruhan dari peraturan hukum yang memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktik hukum negara dan mengambil tindakan dari masalah-masalah agraria yang timbul. Contohnya: pengadaan tanah, pendaftaran tanah, pencabutan hak atas tanah.

Dalam cakupan hukum agraria, tanah adalah bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukanlah mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960, yang menyatakan “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Maka sangat jelas bahwa tanah dalam makna yuridis merupakan permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.[[36]](#footnote-36)

Makna dari hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.[[37]](#footnote-37) Kata “menggunakan” membawa arti bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “mengambil manfaat” membawa arti bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, contohnya untuk perikanan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.

Menurut Effendi Perangin, hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.[[38]](#footnote-38)

Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UU No. 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksananya yang secara khusus berhubungan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan peraturan-peraturan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapnya.

1. **Hukum Agraria Kolonial dan Nasional**

Dalam asal-usul masa berlakunya, hukum agraria di Indonesia dibagi menjadi dua, yakni:

1. **Hukum agraria kolonial**

Hukum agraria kolonial ini terjadi sebelum Indonesia merdeka bahkan terjadi sebelum diundangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yakni pada 26 September 1960. Beberapa peraturan yang menunjukkan bahwa hukum dan kebijaksanaan agraria yang berlaku sebelum Indonesia merdeka disusun sesuai tujuan pemerintahan Hindia-Belanda, dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pada Masa Terbentuknya VOC (*Verenigde Oost Indische Compagnie*)

“*Verenigde Oost Indische Compagnie*” atau yang disingkat dengan VOC didirikan tahun 1602-1799 sebagai badan usaha perdagangan yang bertujuan untuk menghindari atau mencegah persaingan antar pedagang Belanda, dengan mendapat monopoli di Asia Tenggara dengan cara membeli dengan harga murah lalu menjual dengan harga mahal rempah-rempah agar VOC memperoleh keuntungan sebesar-besarnya.

VOC menerapkan hukum Barat di daerah-daerah yang dikuasainya, dalam hal ini VOC tidak mempermasalahkan hukum adat yang memiliki corak dan sistem sendiri dan membiarkan masyarakat Indonesia tetap hidup menurut adat kebiasaannya. Namun ada beberapa kebijakan politik pertanian yang diterapkan oleh VOC dan bersifat sangat menindas rakyat Indonesia sebagai berikut:[[39]](#footnote-39)

1. *“Contingenten”*, yakni pajak dari hasil tanah pertanian yang diserahkan kepada penjajah kolonial tanpa dibayar sepeser pun.
2. *“Verplichte leveranten”*, yakni sebuah bentuk peraturan yang diputuskan oleh penguasa kolonial dengan raja-raja mengenai kewajiban mengumpulkan seluruh hasil panen dengan pembayaran yang nilainya sudah ditetapkan secara sepihak, yang berarti masyarakat tidak dapat berkuasa atas apa yang dihasilkan.
3. *“Roerendiensten”*, peraturan ini dikenal dengan istilah kerja rodi, yang dibebankan kepada masyarakat Indonesia yang tidak memiliki tanah pertanian.
4. Pada Masa Pemerintahan Gubernur Herman Willem Daendles

Kebijakan yang dibentuk oleh Gubernur Herman Willem Daendles adalah dengan cara menjual tanah-tanah rakyat Indonesia kepada bangsa-bangsa Cina, Arab, bahkan kepada bangsa Belanda sendiri. Pertanahan yang dijual tersebut disebut tanah partikelir. Tanah partikelir merupakan tanah “*eigendom”* dengan sifat dan corak yang berbeda, yang membedakan tanah “*eigendom”* lainnya yaitu hak-hak pada kepemilikannya bersifat kenegaraan yang disebut “*landheerlijke rechten”* atau hak pertuanan, seperti:

1. Hak untuk mengangkat atau mengesahkan kepemilikan serta memberhentikan kepala-kepala kampung atau desa;
2. Hak untuk menuntut kerja paksa atau memungut uang pengganti kerja paksa dari penduduk;
3. Hak untuk mengadakan pungutan-pungutan baik yang berupa unag maupun hasil pertanian dari penduduk;
4. Hak untuk mendirikan pasar-pasar;
5. Hak untuk memungut biaya pemakaian jalan dan penyebrangan;
6. Hak untuk mengharuskan penduduk tiga hari sekali memotong rumput bagi keperluan tuan tanah, sehari dalam seminggu untuk menjaga rumah atau gudang-gudangnya, dan sebagainya.[[40]](#footnote-40)
7. Pada Masa Pemerintahan Gubernur Thomas Stamford Raffles

Strategi yang diterapkan oleh Gubernur Thomas Stamford Raffles yaitu “*land rent”* atau pajak tanah. Disimpulkan bahwa seluruh tanah di wilayah Jawa adalah milik raja, dan rakyat hanya memakai dan mengerjakannya. Konsekuensi hukum atas pengalihan kekuasaan kepada Pemerintah Inggris, maka secara otomatis hak kepemilikan tanah dan pajak atas tanah tersebut dengan sendirinya beralih kepada Raja Inggris. Berikut penjelasan yang berkaitan dengan *land rent* antara lain:

1. Pajak tanah dibayar oleh kepala desa, tidak langsung dibebankan kepada petani pemilik tanah. Kepala desa ditunjuk untuk memutuskan berapa banyak sewa yang harus dibayar oleh petani.
2. Kepala desa diberikan wewenang untuk mengurangi luasnya dan dicabut penguasaannya jika petani yang bersangkutan enggan atau tidak mampu membayar pajak tanah yang ditentukan, maka tanah tersebut akan diberikan kepada petani yang dapat memenuhinya.
3. Secara teori, pajak tanah yang wajib dibayar harus sebanding dengan luas tanah yang dimiliki, namun dalam praktiknya justru belaku sebaliknya, besarnya sewa menentukan berapa luas tanah yang dapat dikuasai oleh seseorang.[[41]](#footnote-41)
4. Pada Masa Pemerintahan Gubernus Johanes Van Den Bosch

Sistem tanam paksa (*cultuurstelsel*) pada tahun 1830 yang diterapkan oleh Gubernur Van Den Bosch. Dalam kebijakan ini para petani dipaksa untuk membudidayakan jenis tanaman tertentu yang dibutukan oleh pasar internasional baik secara langsung maupun tidak langsung. Hasil pertanian tersebut diserahkan kepada pemerintah kolonial tanpa mendapatkan bayaran sepeser pun, sementara masyarakat yang tidak memiliki tanah wajib menyerahkan tenaga kerjanya yaitu seperlima bagian dari masa kerjanya atau 66 hari untuk waktu satu tahunnya.

1. Pada Masa Berlakunya *Agrarische Wet Stb.* 1870

Dengan berlakunya *Agrarische Wet*, politik monopoli dihapuskan dan digantikan dengan politik liberal artinya pemerintah tidak ikut campur dalam bidang usaha, para pelaku usaha diberi kesempatan dan kebebasan untuk mengembangkan modalnya di bidang pertanian di Indonesia. Menteri Kolonial de Waal mengusulkan rancangan undang-undang *Agrarische wet*. Sesuai dengan kebijakan monopoli pemerintah dalam bidang pertanahan, dimana para pengusaha Belanda memiliki kesempatan yang terbatas untuk memperoleh hak atas tanah yang luas dan kuat haknya. Maka lahirlah *Agrarische wet* sebagai akibat dari tekanan dari para investor Belanda. Dengan lahirnya *Agrarische wet*, hak *erfpacht* dengan jangka 75 tahun diberikan kepada pengusaha swasta Belanda, dan meletakkan dasar bagi pertumbuhan modal asing Belanda dibidang pertanian, bahkan menghasilkan keuntungan yang besar bagi pengusaha Belanda. Justru sebaliknya membawa kemiskinan, kesengsaraan, dan penderitaan bagi rakyat Indonesia.

Melalui politik perdagangan, para penjajah yang kemudian menjadi penguasa dan pengusaha yang menciptakan kepentingan-kepentingan dalam segala aspek kehidupan di Indonesia dimana hanya menguntungkan pemerintah kolonial sesuai dengan tujuannya dan mengorbankan banyak kepentingan masyarakat Indonesia. Berlakunya hukum agraria yang berdasarkan hukum adat disamping peraturan-peraturan dari hukum barat, menjadikan hukum agraria kolonial memiliki sifat dualisme hukum. Gagasan dualisme hukum tersebut meliputi bidang-bidang antara lain:

1. Hukumnya

Pada saat yang sama, ada beberapa macam Hukum Agraria, antara lain Hukum Agraria Barat, Hukum Agraria Adat, Hukum Agraria Swapraja, Hukum Agraria Administratif, dan Hukum Agraria Antargolongan.

1. Hak atas tanah

Pada saat yang sama, terdapat hak atas tanah yang berbeda hukumnya, yaitu:

1. Hak atas tanah yang diatur pada Hukum Agraria Barat yang diatur dalam KUH Perdata, seperti hak *“eigendom”*, hak *“opstal”*, hak *“erfpacht”.*
2. Hak atas tanah yang diatur oleh Hukum Agraria Adat setempat yang disebut sebagai tanah hak ulayat, contohnya tanah kas desa, tanah bengkok, tanah kuburan.
3. Hak atas tanah yang dibuat oleh Pemerintah Swapraja, misalnya “*Grant Sultan”* (seperti hak milik adat yang diberikan oleh Pemerintah Swapraja khusus bagi kaum swapraja, didaftarkan di kantor pejabat swapraja)
4. Hak-hak atas tanah yang ditetapkan oleh Pemerintah Hindia-Belanda, seperti hak “*agrarische eigendom”* (tanah hak ulayat yang tunduk pada Hukum Agraria Barat), hak “*landerijen bezitrecht”* (tanah yang subjek hukumnya dibatasi untuk orang Timur Asing Tionghoa).
5. Hak jaminan atas tanah

Beberapa hak jaminan atas tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial yakni:[[42]](#footnote-42)

1. Lembaga *Hypotheek* digunakan untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada hukum barat, yaitu hak “*eigendom”*, hak “*opstal”*, dan hak “*erfpacht”*. Hak-hak ini diatur dalam Pasal 1162 sampai Pasal 1332 KUH Perdata dan *Overschrijving Ordonnantie* Stb. 1834 No. 27.
2. Lembaga *Credietverband* digunakan untuk hak atas tanah yang patuh terhadap Hukum Adat. Pemerintah Hindia-Belanda mendirikan lembaga penjaminan ini dengan tujuan melaksanakan program pengentasan kemiskinan dan jeratan hutang masyarakat pribumi melalui pemberian kredit melalui lembaga perkreditan rakyat. Landasan lembaga jaminan ini tertuang dalam Stb 1908 No. 542 dan telah diubah dengan Stb. 1937 No. 190.
3. Lembaga Jonggolan di Jawa, di Bali dikenal dengan Makantah dan di Batak dikenal dengan Tahan, dalam hubungannya dengan utang-piutang di masyarakat, di mana pihak debitur menyerahkan tanahnya kepada kreditur sebagai jaminan pinjaman. Dalam lembaga ini dipahami bahwa debitur telah setuju untuk tidak mengambill tindakan hukum terhadap pihak lain mengenai tanah yang dijadikan jaminan hutang selama hutang tersebut belum dilunasi.
4. Pendaftaran tanah

Kantor Pendaftaran Tanah melakukan pendaftaran tanah menurut pada hukum barat sesuai dengan *Overschrijving Ordonnantie* Stb 1834 No. 27 pendaftaran tanah ini membuahkan bukti berupa sertifikat yang diberikan kepada pemegang hak. Kemudian, untuk tanah yang patuh pada hukum adat tidak akan dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak memiliki sertifikat dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum.

Hukum agraria kolonial bagi rakyat Indonesia tidak menjamin adanya kepastian hukum, disebabkan oleh dua hal dibawah ini, yaitu:

1. Dari segi perangkat hukumnya

Bagi orang-orang yang tunduk pada Hukum Barat, perangkat hukumnya tertulis dan diatur dalam KUH Perdata, sedangkan bagi penduduk Indonesia asli yang tunduk pada Hukum Agraria adat, yang perangkat hukumnya tidak tertulis tetapi terdapat dalam adat istiadat masyarakat yang berlaku sebagai hukum. Dengan adanya instrument-instrumen hukum tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui prospek apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan memanfaatkan tanah yang diharapkan, bagaimana cara mendapatkannya, hak-hak, kewajiban, serta batasan-batasan apa yang ada dalam memiliki tanah dengan hak-hak tertentu, hukuman apa yang dihadapinya jika ketentuan yang bersangkutan tidak diikuti, dan masalah lain yang berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan tanahnya.[[43]](#footnote-43) Dengan keadaan perangkat hukum tidak tertulis, maka hukum agraria adat jauh dari jaminan kepastian hukum bagi rakyat terhadap hak-hak atas tanahnya.

1. Dari segi pendaftaran tanah

Untuk tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Barat seperti hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht* dilakukan pendaftaran tanah dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan menghasilkan tanda bukti yang berupa sertifikat. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Rechts Cadaster* atau *Legal Cadaster*. Untuk tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat tidak dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak memiliki jaminan kepastian hukum. Jika dilakukan pendaftaran tanah, tujuannya bukan untuk memberikan kepastian hukum melainkan untuk menetapkan siapa yang berkewajiban membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini tidak menghasilkan sertifikat, melainkan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah.

1. **Hukum Agraria Nasional**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 meletakkan dasar politik agrarian nasional yang dimuat didalam Pasal 33 ayat 3 yang menyatakan: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Ketentuan ini mengandung makna perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya digunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Upaya yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia untuk menyesuaikan Hukum Agraria kolonial dengan keadaan dan kebutuhan setelah Indonesia merdeka, yakni:

1. Menggunakan kebijakan dan tafsiran baru

Dalam pelaksanaan Hukum Agraria didasarkan atas kebijakan baru dengan menggunakan tafsir yang baru dengan jiwa Pancasila dan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Tafsir baru seperti mengenai hubungan antara negara dengan tanah, tidak lagi menerapkan *domein verklaring*, yaitu negara tidak lagi menjadi pemilik tanah, melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia hanya menguasai tanah.

1. Penghapusan hak-hak konversi

Salah satu warisan yang sangat merugikan rakyat adalah lembaga konversi yang berlaku di Karesidenan Surakarta dan Yogyakarta, dimana semua tanah dianggap milik raja, rakyat hanya sekedar memakainya, yang diwajibkan menyerahkan hasil tanah itu kepada raja, jika tanah itu adalah tanah pertanian maka akan dilakukan kerja paksa. Kepada anggota keluarganya atau hamba-hambanya yang berjasa akan diberikan tanah sebagai nafkah, dan pemberian tanah ini disertai pula pelimpahan hak raja atau sebagian hasil tanah tersebut. Berdasarkan Undang-Undang No. 13 Tahun 1948 yang mencabut Stb. 1918 No. 20, ditambah dengan UU No. 5 Tahun 1950 yang secara tegas menyatakan bahwa lembaga konversi, begitu juga hak-hak konversi serta *hypotheek* yang membebaninya dinyatakan hapus.

1. Penghapusan Tanah Partikelir

Pada masa penjajahan dikeluarkan kebijakan di bidang pertanahan oleh Pemerintah Hindia-Belanda yang berupa tanah partikelir, yang didalamnya terdapat hak pertuanan. Setelah Indonesia merdeka, Pemerintah Republik Indonesia melakukan pembelian tanah-tanah partikelir, namun hasilnya tidak memuaskan karena tidak tersedianya dana yang cukup, karena tuan-tuan tanah menuntut harga yang sangat tinggi. Undang-Undang No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir merupakan pencabutan hak, dan kepada pemilik tanah partikelir diberikan ganti kerugian. Tanah partikelir dinyatakan hapus jika pembayaran ganti rugi telah selesai.

1. Perubahan Peraturan Persewaan Tanah Rakyat

Setelah Indonesia merdeka, persewaan tanah rakyat untuk tanaman tebu dan lain-lainnya yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian hanya diperbolehkan paling lama 1 tahun atau 1 tahun tanaman. Adapun besar sewanya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri, kemudian oleh Menteri Agraria. Dengan demikian, rakyat tidak lagi dirugikan karena besar dan jumlah sewanya disesuaikan dengan tingkat perkembangan harga pada saat itu dan waktunya hanya untuk 1 tahun tanaman.

1. Peraturan Tambahan untuk Mengawasi Pemindahan Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 24 Tahun 1954 yang menetapkan Undang-Undang Darurat No. 1 Tahun 1952 tentang pemindahan tanah-tanah dan barang-barang tetap lainnya yang tunduk pada hukum Eropa, dinyatakan bahwa sambil menunggu peraturan lebih lanjut untuk sementara setiap serah terima lebih dari 1 (satu) tahun dan perbuatan-perbuatan yang berwujud pemindahan hak mengenai tanah-tanah dan barang-barang tetap lainnya yang tunduk pada hukum Eropa hanya dapat dilakukan setelah mendapat izin dari Menteri Kehakiman (dengan Undang-Undang No. 76 Tahun 1957 izinnya dari Menteri Agraria).

Setiap perbuatan yang dilakukan di luar izin menteri tersebut dengan sendirinya batal menurut hukum, yang artinya tanah atau rumah tersebut kembali kepada penjual, uangnya kembali kepada pembeli jika perbuatannya berbentuk jual-beli. Peraturan mengenai perizinan ini bertujuan untuk mencegah atau setidaknya mengurangi kemungkinan jatuhnya tanah-tanah Eropa, termasuk rumah atau bangunan yang ada diatasnya ke tangan orang-orang dan badan-badan hukum asing. Ketentuan tersebut dilengkapi dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 1956 tentang pengawasan terhadap pemindahan hak-hak atas tanah perkebunan *erfpacht, eigendom*, dan hak kebendaan. Dikeluarkan juga Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 1956 tentang pengawasan terhadap pemindahan hak atas tanah-tanah perkebunan konsesi, yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 1959.

1. Peralihan Tugas dan Wewenang Agraria

Setelah Indonesia merdeka, hingga tahun 1955 urusan agraria berada dilingkungan Kementerian Dalam Negeri. Berdasarkan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1955 dibentuk Kementerian Agraria yang berdiri sendiri. Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1958 ditetapkan pengalihan tugas dan wewenang agraria dari Menteri Dalam Negeri kepada Menteri Agraria, serta pejabat-pejabat di daerah. Dengan keluarnya undang-undang tersebut, maka lambat laun terbentuklah aparat agraria di tingkat provinsi, kabupaten/kota.

Menurut Notonagoro, faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam pembangunan Hukum Agaria Nasional, adalah faktor formal, faktor material.[[44]](#footnote-44) Berikut penjelasan dari faktor-faktor diatas:

1. Faktor Formal

Keadaan Hukum Agraria sebelum diundangkannya UUPA merupakan keadaan peralihan, keadaan sementara waktu karena peraturan-peraturan yang saat ini berlaku berdasarkan pada peraturan-peraturan peralihan yang terdapat dalam Pasal 142 Undang-Undang Dasar Sementara (UUDS) 1950, Pasal 192 Konstitusi Republik Indonesia Serikat (KRIS), dan Pasal 2 Peraturan Peralihan UUD 1945, yang semuanya itu bersama-sama menentukan dalam garis besarnya bahwa peraturan-peraturan hukum yang berlaku pada zaman Hindia-Belanda memegang kekuasaan, masih berlaku untuk sementara.

1. Faktor Material

Hukum agraria kolonial mempunyai sifat dualisme hukum. Adanya sifat dualisme ini membawa konsekuensi baik dari sistem hukum maupun segi hak dan kewajiban bagi subjek hukumnya. Menurut hukumnya, yaitu satu pihak berlaku Hukum Agraria Barat yang diatur dalam KUH Perdata maupun *Agrarische Wet*, di pihak lain berlaku Hukum Agraria Adat yang diatur dalam Hukum Adat tentang tanah masing-masing. Menurut subjeknya, Hukum Agraria Barat berlaku bagi orang-orang yang tunduk pada Hukum Barat, di pihak lain Hukum Agraria adat berlaku bagi orang-orang yang tunduk pada Hukum Adat. Menurut objeknya, di satu pihak ada hak-hak atas tanah yang diperuntukkan bagi orang-orang yang tunduk pada Hukum Barat, di pihak lain ada hak-hak atas tanah yang diperuntukkan bagi orang-orang yang tunduk pada Hukum Adat.

Setelah Indonesia merdeka, sifat dualisme ini harus diganti dengan sifat unifikasi (kesatuan) hukum, karena hukum agraria kolonial tidak sesuai dengan hukum agraria yang dikehendaki bangsa Indonesia yakni hukum agraria yang berlaku secara nasional (unifikasi hukum).

Upaya pemerintah Indonesia untuk membentuk Hukum Agraria Nasional yang akan menggantikan Hukum Agraria Kolonial, yang sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945 sudah dimulai pada tahun 1948 dengan membentuk kepanitiaan yang diberi tugas menyusun Undang-Undang Agraria. Setelah mengalami beberapa penggantian kepanitiaan yang berlangsung selama 12 tahun dan melalui serangkaian proses yang cukup panjang, maka pada tanggal 24 September 1960 pemerintah berhasil membentuk hukum agraria nasional yang dituangkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Menurut Boedi Harsono, dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, maka terjadilah perubahan-perubahan yang fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan. Perubahan yang fundamental ini mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi yang mendasari maupun isinya.[[45]](#footnote-45)

1. **Asas-Asas Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria**

Didalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria dimuat 11 (sebelas) asas dari Hukum Agraria Nasional. Asas-asas ini sebagai dasar dalam menjiwai pelaksaan dari UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya. Berikut adalah 11 (sebelas) asas tersebut:

1. Asas kenasionalan
2. Asas pada tingkatan tertinggi, bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara
3. Asas mengutamakan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa daripada kepentingan perseorangan atau golongan
4. Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial
5. Asas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah
6. Asas persamaan bagi setiap warga negara Indonesia
7. Asas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri dan mencegah cara-cara yang bersifat pemerasan
8. Asas tata guna tanah atau penggunaan tanah secara berencana
9. Asas kesatuan hukum
10. Asas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum
11. Asas pemisahan horizontal

## Tinjauan Umum Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah untuk berwenang dalam menggunakan dan/atau mengambil manfaat dan/atau tujuan dari tanah yang dihakinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa hak atas tanah digunakan sebagai kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “mengambil manfaat” memiliki arti bahwa hak atas tanah dipakai untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, seperti untuk usaha pertanian, usaha perikanan, dan usaha perkebunan.[[46]](#footnote-46)

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan “atas dasar menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Maka dari itu atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak-hak individual atas tanah yang dimuat didalam Pasal 16 UUPA, antara lain:

1. **Hak milik**

Didalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dalam hal ini hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud bukan berarti hak milik adalah hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, seperti yang dimaksud dalam hak eigendom, melainkan dipakai untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak milik dikatakan hak 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.[[47]](#footnote-47) Terpenuh berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Selain bersifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh, hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Menurut Pasal 21 UUPA hak milik hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia. Dalam ayat (2) hak milik juga dapat dipunyai oleh badan-badan hukum yang sudah ditetapkan oleh pemerintah dengan syarat-syaratnya.

Hak milik tidak dapat dipunyai oleh warga negara asing. Sesudah berlakunya UUPA ini orang asing yang mempunyai hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, ataupun warga negara dengan kewarganegaraan ganda wajib melepaskan hak milik tersebut dalam kurun waktu satu tahun. Jika dalam kurun waktu tersebut hak milik tidak dilepaskan maka hak milik tersebut akan hapus dan jatuh menjadi tanah milik negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan yang lain. Jika pengalihan hak milik tersebut dialihkan kepada orang asing secara langsung maupun tidak langsung kecuali yang sudah ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Menurut Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 hak milik akan hapus apabila :

1. Tanahnya jatuh kepada negara:
2. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18
3. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
4. Karena ditelantarkan
5. Karena ketetuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)
6. Tanahnya musnah
7. **Hak guna usaha**

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, untuk perusahaan yang membutuhkan waktu lebih lama dapat diberikan jangka waktu paling lama 35 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak guna usaha dapat hapus karena :

1. Jangka waktunya berakhir
2. Diberhentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat tidak dapat dipenuhi
3. Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir
4. Dicabut karena kepentingan umum
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah
7. Orang atau badan hukum yang sudah tidak lagi memenuhi syarat untuk mempunyai hak guna usaha
8. **Hak guna bangunan**

Menurut pasal 35 UUPA hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang telah didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia saja yang bisa mempunyai hak guna bangunan.

 Hak guna bangunan terjadi karena tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan pemerintah dan karena perjanjian yang otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan tersebut. Hak guna bangunan dapat hapus karena :

1. Jangka waktu berakhir
2. Diberhentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat tidak dapat dipenuhi
3. Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir
4. Dicabut karena kepentingan umum
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah
7. Orang atau badan hukum yang sudah tidak lagi memenuhi syarat untuk mempunyai hak guna usaha
8. **Hak pakai**

Dalam pasal 41 UUPA hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak pakai diberikan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanahnya.

 Yang dapat memiliki hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

 Hak pakai dapat dialihkan kepada pihak lain jika dengan izin pejabat yang berwenang. Pemegang hak pakai memiliki hak untuk mengembangkan tanah yang dimiliki, seperti mengelola dan membangun tanah untuk mendapatkan hasil.

1. **Hak sewa**

Hak sewa untuk bangunan diatur dalam Pasal 44 UUPA yang merupakan hak seseorang atau badan hukum yang memiliki hak sewa atas tanah kosong milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa. Dalam hal pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau tiap-tiap waktu tertentu, dan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

1. **Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan**

Dalam pasal 46 UUPA hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah secara sah.

1. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:
2. Hak gadai
3. Hak usaha bagi hasil
4. Hak menumpang
5. Hak sewa tanah pertanian

 Pengelompokkan hak atas tanah terdiri dari 2 (dua) kelompok, yaitu hak atas tanah bersifat primer dan hak atas tanah bersifat sekunder :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak yang diberikan langsung oleh Negara, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai
2. Hak atas yang bersifat sekunder adalah hak yang bersumber dari pihak lain berdasarkan dengan perjanjian bersama, yaitu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa.

 Pada umumnya kedua hak diatas memiliki persamaan dimana pihak pemegang hak atas tanah memiliki hak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya secara pribadi atau untuk memperoleh keuntungan dari pihak lain melalui suatu perjanjian dengan cara salah satu pihak memberikan hak sekunder kepada pihak yang lainnya.

## Dinamika Hukum Peraturan Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak milik atas tanah adalah peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak milik atas tanah dari pemilik hak yang lama kepada pemilik hak yang baru sesuai dengan ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku.

Di dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan di dalam pasal 6. Arti dari “turun temurun” disini yaitu hak milik atas tanah dapat berlangsung seterusnya selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya diberikan kepada ahli warisnya selama memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Dan arti kata “terkuat” adalah hak milik atas tanah lebih kuat jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya, tidak adanya batas-batas jangka waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Lalu arti kata “terpenuh” adaalah hak milik atas tanah memberikan wewenang terhadap pemiliknya paling besar jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.[[48]](#footnote-48)

Ketentuan hak milik yang secara khusus diatur didalam Pasal 20 sampai Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Juga dijelaskan didalam Pasal 50 ayat (1) yang menyebutkan “ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-Undang.” Namun sampai sekarang belum ada perundang-undangan khusus yang mengatur tentang hak milik, maka dapat dilihat dalam Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa selama undang-undang mengenai hak milik belum dibentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau sama dengan yang ada didalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, selama tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Hak milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh pihak lain yang bukan pemiliknya. Hal tersebut ditegaskan kembali didalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang penggunaan hak milik atas tanah yang bukan digunakan oleh pemiliknya yang diatur dan dibatasi dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Beberapa bentuk penggunaan atau pengusahaan tanah hak milik oleh yang bukan pemiliknya:[[49]](#footnote-49)

1. Hak milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Usaha
2. Hak milik atas tanah dibebani dengan Hak Pakai
3. Hak sewa untuk bangunan
4. Hak gadai
5. Hak usaha bagi hasil
6. Hak menumpang
7. Hak sewa tanah pertanian

Didalam penggunaan hak milik atas tanah perlu diperhatikan fungsi sosial atas tanah seperti yang disebutkan didalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang tidak bertentangan dengan kepentingan umum, tidak merugikan bagi orang lain, harus diseimbangkan antara kepentingan umum dan pribadi, tanah yang dimiliki haruslah dipelihara dan dijaga dengan baik supaya mencegah timbulnya kerusakan.

Didalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa hak milik atas tanah dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Peralihan hak milik atas tanah sendiri memiliki pengertian yakni peristiwa atau perbuatan hukum yang berakibat beralihnya hak milik atas tanah dari pemilik hak kepada pihak lain yang dapat disengaja atau dialihkan maupun tidak disengaja atau beralih. Berikut adalah penjelasan dari 2 (dua) bentuk peralihan hak milik atas tanah:

1. Beralih

Beralih berasal dari kata “alih” yang memiliki arti berganti, bertukar, atau berubah.[[50]](#footnote-50) Beralih dalam arti yuridisnya yaitu berpindahnya hak milik atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain, yang karena adanya peristiwa atau perbuatan hukum yang terjadi seperti melalui pewarisan. Jika pemilik tanah meninggal dunia, maka hak milik atas tanah miliknya secara hukum telah beralih kepada ahli warisnya selama ahli waris memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Beralihnya hak milik atas tanah kepada ahli waris harus segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan menyertakan dokumen-dokumen seperti surat kematian pemilik tanah, surat keterangan ahli waris yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas diri ahli waris, dan sertifikat tanah yang bersangkutan. Tujuan didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah ini adalah mengubah nama pemilik tanah sebelumnya menjadi nama ahli waris. Prosedur peralihan hak milik atas tanah ini telah diatur didalam Pasal 42 PP Nomor 24 tahun 1997.

1. Dialihkan

Dialihkan sendiri memiliki makna berpindah, maka dialihkan merupakan berpindahnya hak milik atas tanah dari pemilik tanah pada pihak lainnya dikarenakan adanya suatu peristiwa hukum. Seperti kegiatan jual-beli, penghibahan, tukar-menukar, dan lelang.

Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan melalui jual-beli, penghibahan, tukar-menukar haruslah dibuktikan menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, kecuali pemindahan hak karena lelang dibuktikan dengan menggunakan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat di kantor lelang setempat. Berpindahnya hak milik atas tanah ini wajib segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat guna dicatat dan dilakukan perubahan nama pemilik tanah yang baru didalam serifikat.

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Ketentuan diatas adalah bersifat wajib bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di Indonesia, guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya kepada pihak-pihak yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, guna diberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara-cara dibawah ini :

1. Peralihan hak atas milik tanah melalui hibah

Menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.”

Didalam peralihan hak milik atas tanah melalui hibah, tidak langsung terjadi pada saat tanah diberikan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah, melainkan dibutuhkan perbuatan hukum yang bisa membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi sudah sah secara hukum. Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui hibah pendaftarannya dapat dilakukan jika menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta dan dokumen-dokumen yang berkaitan kepada Kantor Pertanahan.

1. Peralihan hak atas tanah melalui lelang

Lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun tidak langsung melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.[[51]](#footnote-51) Tujuan dari lelang itu sendiri yaitu guna memperoleh harga yang paling tinggi dari barang tersebut. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:[[52]](#footnote-52)

1. Lelang Eksekutorial, yakni lelang yang dilakukan karena putusan pengadilan yang bersangkutan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.
2. Lelang Non-Eksekutorial, yakni lelang yang dilakukan atas barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.
3. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan jual-beli merupakan suatu kesepakatan atau perjanjian, dimana pihak yang satu menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang sudah dijanjikan. Jual-beli dianggap telah sah antara kedua belah pihak, setelah para pihak ini mencapai kata sepakat tentang benda tersebut dan harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Tanah yang bermasalah dilarang untuk dialihkan, karena jika terjadi maka menyebabkan timbul gugatan yang akan merugikan pihak pembeli. Berbeda lagi jika pembelian tanah yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk disertifikatkan lagi, pihak pembeli juga perlu mencari informasi kepada pejabat setempat tentang riwayat kepemilikan tanah tersebut, bukti-bukti pembayaran pajaknya, bukti pembayaran Letter C. Dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, Akta jual beli merupakan bukti yang sah. Akta jual beli dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dihadapan camat untuk beberapa daerah yang masih jarang adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan di bawah tangan adalah tidak sah.

Syarat sahnya suatu peralihan hak atas tanah melalui jual-beli yang pertama adalah syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Dan yang kedua adalah syarat formil yakni disaat semua syarat materiil telah terpenuhi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membuat akta jual belinya.[[53]](#footnote-53)

1. Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan

Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan merupakan pemindahan hak milik dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya atau telah ditunjuk oleh pengadilan sebagai ahli waris. Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan ini diatur didalam Pasal 42 PP Nomor 42 Tahun 1997 yang menyatakan:

1. “Pendaftaran peralihan dikarenakan pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftarkan dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.”
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf b.
3. Jika penerima warisan dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
5. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian warus harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagi waris tersebut.

Hak milik atas tanah dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan memiliki pengertian yang diatur didalam Pasal 1 ayat (1) yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain. Hak tanggungan tidak akan hapus bila pemegang hak tersebut meninggal dunia. Hak tanggungan tersebut akan beralih kepada ahli warisnya yang melalui proses peralihan hak atas tanah melalui pewarisan yang terjadi secara hukum. Adanya syarat sah terjadinya hak tanggungan wajib memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif, antara lain:[[54]](#footnote-54)

1. Adanya perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokoknya
2. Perjanjian utang piutang antara pemilik tanah sebagai debitur dengan pihak lain sebagai kreditur, yang dapat dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta dibawah tangan.
3. Adanya akta pemberian hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan
4. Adanya penyerahan hak milik atas tanah sebagai jaminan utang dari debitur kepada kreditur, harus dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Adanya pendaftaran akta pemberian hak tanggungan

Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat didalam buku tanah lalu diterbikan sertifikat hak tanggungannya.

Sejak dikeluarkannya hak tanggungan, kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan. Hak tanggungan mengikuti obyeknya yaitu kepada siapapun objeknya berada hak tanggungan tetap melekat pada objeknya.[[55]](#footnote-55) Dapat ditarik kesimpulan bahwa biarpun suatu objek hak tanggungan sudah dipindahtangankan dan sudah menjadi milik orang lain, tetapi kreditur tetap bisa memakai haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitur melakukan wanprestasi.

## Analisis Peraturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia

Dalam menganalisis peraturan hukum peralihan hak atas tanah dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, perlu dasar pemikiran dan pertimbangan sebagai berikut :

1. **Ditinjau dari Kajian Yuridis**

Hukum agraria mengatur tentang tanah, yang didalamnya mengatur kepemilikan tanah dan pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan. Hukum agraria, hak-hak atas tanah, dan peraturan peralihan hak atas tanah telah diatur didalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, antara lain:

1. Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

 Selain diatur didalam undang-undang yang bersifat umum, hukum agraria, hak-hak atas tanah dan peraturan peralihan hak atas tanah juga diatur didalam undang-undang yang bersifat khusus, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 1 ayat (2), yang menyatakan:

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”

Dan didalam pasal 19, yang menyatakan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
3. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
4. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
5. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
6. Pendafataran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
7. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang No. 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah mengatur hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah dan proses peralihannya, namun di zaman sekarang ini masih banyaknya kasus-kasus sengketa tanah yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Maka dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 ini ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts-kadaster* atau yang berarti memiliki tujuan menjamin kepastian hukum. Bahkan didalam pasal 19 ayat (3) juga ditegaskan bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya pendaftaran tanah. Dengan demikian menurut peneliti haruslah pemerintah mensosialisasikan kembali mengenai pendaftaran tanah ke pihak yang berwenang supaya mendapatkan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut, agar hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari tidak terjadi.

1. **Ditinjau dari Kajian Teoritik**

Ditinjau dari kajian teoritik sebagai pisau analisis dalam penelitian hukum ini, peneliti menggunakan landasan teori sebagai berikut:

1. Teori negara hukum dari Philipus M. Hadjon, mengatakan bahwa bentuk Negara Hukum Pancasila adalah:
2. Keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan;
3. Hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara;
4. Prinsip penyelesaian sengketa secara musyawarah dan peradilan merupakan sarana terakhir;
5. Keseimbangan antara hak dan kewajiban.[[56]](#footnote-56)
6. Teori Perlindungan Hukum menurut Philipus M. Hadjon, mengklasifikasikan perlindungan hukum dalam dua bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan perlindungan hukum represif adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.[[57]](#footnote-57)

Berdasarkan kajian teoritik diatas, peneliti berpendapat bahwa peralihan hak atas tanah merupakan suatu peristiwa atau perbuatan hukum dimana telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari subjek hukum yang satu ke subjek hukum yang lain. Sehingga penting untuk diperhatikan dalam segi prosedur peralihan hak atas tanah wajib memenuhi keseimbangan antara hak dan kewajiban hukum yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, agar terhindar dari masalah persengketaan hak, dan mendapatkan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi subjek hukum.

1. **Ditinjau dari Kajian Sosiologis**

Penelitian ini tidak hanya mengkaji isu hukum dari aspek yuridis saja melainkan juga mengkaji dari aspek sosiologis. Dalam hukum terdapat 2 (dua) istilah yaitu *das sollen* (kaidah hukum yang menerangkan kondisi yang diharapkan) dan *das sein* (keadaan yang nyata). Hukum pertanahan di Indonesia yang lahir dari hukum barat dan hukum adat mengkombinasikan sistem-sistem hukum yang ada, dan telah terjadi unifikasi hukum dalam bidang pertanahan. Sehingga masyarakat membutuhkan adanya kepastian hukum. Kepastian hukum secara normatif merupakan suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti dan diatur secara jelas (tidak multitafsir) dan logis (menjadi satu sistem antara norma dengan norma lain sehingga tidak menimbulkan kekaburan norma).

Menurut peneliti, dalam realitas kehidupan masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak permasalahan peralihan hak atas tanah yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum atas sebidang tanah karena masih adanya sengketa dibidang pertanahan sebagai akibat dari baik belum terdaftarnya hak atas tanah maupun setelah terdaftarnya hak atas tanah, yang artinya setelah tanah itu bersertifikat. Persoalan kepastian hukum masih menjadi hambatan dalam kegiatan penyelenggaraan pembangunan negara. Hal tersebut dikarenakan peraturan yang masih tumpang tindih, tidak konsisten, dan tidak jelas sehingga terjadi keragu-raguan. Pemerintah harus terus mencari cara dan sistem dalam pengoptimalan pendaftaran tanah agar tercapainya proses yang sederhana, aman dan terjangkau, sehingga golongan ekonomi yang lemah dapat mendaftarkan tanahnya secara sistematik. Kantor Pertanahan harus lebih aktif lagi dalam mensosialisasikan prosedur pendaftaran tanah agar tidak terjadi masalah hukum yaitu sengketa tanah.

#

# BAB III

# IMPLIKASI HUKUM PERBUATAN MELANGGAR HUKUM MENDIRIKAN BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK SEBAGAI JAMINAN UTANG

## Urgensi Perbuatan Melanggar Hukum

Didalam proses peralihan hak milik atas tanah tentunya akan terjadi suatu perbuatan hukum. Yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah tindakan yang oleh hukum diberi akibat hukum, dan dalam hal ini pelaku memang dengan sadar menghendaki akibat yang ditimbulkan menurut hukum.[[58]](#footnote-58) Dijelaskan juga oleh R. Soeroso bahwa perbuatan hukum akan terjadi apabila ada “pernyataan kehendak”. Untuk adanya pernyataan kehendak diperlukan:

1. Adanya kehendak seseorang untuk bertindak, menerbitkan atau menimbulkan akibat yang diatur oleh hukum;
2. Pernyataan kehendak, pada asasnya tidak terikat pada bentuk-bentuk tertentu dan tidak ada pengecualiannya.[[59]](#footnote-59)

Dari pengertian diatas dapat ditarik perbuatan hukum terdiri dari 2 (dua), yaitu:

1. Perbuatan Hukum Bersegi Satu (*Twaazidige Rechthandeling*)

Pada perbuatan hukum bersegi satu ini, timbulnya akibat hukum karena adanya pernyataan kehendak dari satu pihak (pembuat surat wasiat)

1. Perbuatan Hukum Bersegi Dua (*Tweezijdige Rechtshandeling*)
2. Pada perbuatan hukum bersegi dua ini, timbulnya akibat hukum karena adanya pernyataan kehendak dari kedua belah pihak atau lebih. Perbuatan hukum bersegi dua yaitu perbuatan hukum yang terjadi karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih.[[60]](#footnote-60)

Apabila suatu peristiwa atau perbuatan hukum yang tidak sesuai dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada dan bertentangan dengan hak-hak orang lain, yang dapat menimbulkan kerugian kepada orang lain, melanggar peraturan-peraturan hukum adalah dikategorikan kedalam perbuatan melanggar hukum atau yang disebut dengan *“onrechtmatige daad”* yang diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan “Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Istilah *“onrechtmatige daad”* ini berasal dari bahasa Belanda atau yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *tort* yang berarti salah. *Tort* sendiri berasal dari kata latin *“torquere”* atau *“tortus”* yang memiliki arti kesalahan atau kerugian (*injury*)[[61]](#footnote-61). Menurut Soebekti dan Tjitrosudibio setiap perbuatan melanggar hukum akan membawa suatu kerugian kepada orang lain, oleh karenanya diwajibkan menggantikan kerugian tersebut kepada orang yang dirugikan.[[62]](#footnote-62)

Menurut R Wirjono Projodikoro perbuatan melanggar hukum ialah perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Kegoncangan ini tidak hanya terdapat apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar secara langsung, melainkan juga apabila peraturan-peraturan kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun dalam masyarakat dilanggar secara langsung.[[63]](#footnote-63)

Lalu menurut Ter Haar dalam bukunya perbuatan melanggar hukum yang dimaksud ialah tiap-tiap gangguan dari keseimbangan, tiap-tiap gangguan pada barang-barang kelahiran dan kerohaniaan dari milik hidup seseorang atau gerombolan orang-orang.[[64]](#footnote-64)

Dahulu pengadilan menafsirkan “melanggar hukum” hanya sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata (pelanggaran dari perundang-undangan yang berlaku), melihat putusan Hoge Raad di negeri Belanda tahun 1919 dalam kasus *Lindenbaum versus Cohen* terjadi perkembangan di negeri Belanda yang berlaku di Indonesia juga, dengan menafsirkan “melanggar hukum” tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tertulis saja, melainkan juga atas setiap pelanggaran kesusilaan atau kepantasan dalam hidup bermasyarakat. Perbuatan melanggar hukum telah diartikan secara luas, yakni:[[65]](#footnote-65)

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk opeens anders recht*) merupakan salah satu perbuatan yang dilarang dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Hak-hak yang dilanggar meliputi:

1. Hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*)
2. Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*)
3. Hak atas kebebasan
4. Hak atas kehormatan dan nama baik
5. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri

Istilah “kewajiban hukum” (*rechtsplicht*) ini dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun tidak tertulis. Jadi, tidak hanya bertentangan dengan hukum tertulis saja, tetapi juga bertetangan dengan hak orang lain menurut undang-undang.

1. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan

Tindakan melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak terulis juga dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum. Maka dari itu, tindakan melanggar kesusilaan menjadi kerugian bagi orang lain, maka pihak yang dirugikan tersebut dapat menuntut ganti rugi atas perbuatan melanggar hukum (Pasal 1365 KUH Perdata).

1. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, hal ini biasa disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* yang dianggap sebagai suatu perbuatan melanggar hukum, jadi jika sesorang melakukan tindakan yang merugikan bagi orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melanggar hukum, karena tindakan tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang tentunya tidak tertulis, namun diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

 Didalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan melanggar hukum harus mengandung unsur-unsur berikut :

1. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan melanggar hukum diawali dengan suatu perbuatan yang dilakukan oleh pelaku. Perbuatan yang dimaksud disini adalah berbuat sesuatu dalam arti aktif, dan tidak berbuat sesuatu dalam arti pasif, contohnya perbuatan dalam arti pasif, pelaku tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban yang timbul dari hukum yang berlaku. Didalam suatu perbuatan melanggar hukum, tidak adanya unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada unsur causa yang diperbolehkan seperti yang ada dalam suatu perjanjian kontrak.

1. Perbuatan melanggar hukum

Perbuatan yang dilakukan haruslah melanggar hukum. Sejak tahun 1919, unsur-unsur perbuatan melanggar hukum diartikan secara luas yakni:

1. Perbuatan yang melanggar perundang-undangan yang berlaku
2. Perbuatan melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*)
5. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.
6. Adanya kesalahan

Agar suatu perbuatan melanggar hukum dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata, didalam undang-undang dan yurisprudensi memiliki syarat agar pelaku mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) didalam melakukan perbuatan tersebut. Karena tanggung jawab tanpa disertai kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab didalam Pasal 1365 KUH Perdata, jika dalam kasus-kasus tertentu diberlakukan suatu tanggung jawab tanpa didasari adanya unsur kesalahan, maka hal tersebut tidak didasari oleh Pasal 1365 KUHPerdata, melainkan bisa didasarkan atas undang-undang yang lain. Karena didalam Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melanggar hukum, suatu tindakan dikatakan mengandung unsur kesalahan yang dapat diminta pertanggungjawaban secara hukum apabila memenuhi unsur-unsur seperti adanya unsur kesengajaan, adanya unsur kealpaan (*negligence, culpa*) dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain sebagainya.

Dalam hal ini timbul pertanyaan apakah perlu dipersyaratkan unsur “kesalahan” disamping unsur “melanggar hukum” dalam suatu perbuatan melanggar hukum, apakah tidak cukup hanya dengan unsur “melanggar hukum” saja. Menurut Munir Fuady berkembang 3 (tiga) aliran yakni sebagai berikut:

1. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melanggar hukum saja

Aliran ini dianut oleh Van Oven dari negeri Belanda yang menyatakan bahwa dengan unsur melanggar hukum terutama dalam artinya yang luas, sudah termasuk unsur kesalahan didalamnya, sehingga tidak perlu lagi unsur kesalahan terhadap suatu perbuatan melanggar hukum.[[66]](#footnote-66)

1. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja

Aliran ini dianut oleh Van Goudever dari negeri Belanda yang menyatakan sebaliknya bahwa dengan unsur kesalahan sudah mencakup juga unsur perbuatan melanggar hukum didalamnya, sehingga tidak perlu lagi unsur melanggar hukum terhadap perbuatan melanggar hukum.[[67]](#footnote-67)

1. Aliran yang menyatakan diperlukan, baik unsur melanggar hukum maupun unsur kesalahan

Aliran ini dianut oleh Meyers dari negeri Belanda yang menyatakan bahwa suatu perbuatan melanggar hukum harus mensyaratkan unsur melanggar hukum dan unsur kesalahan sekaligus, karena menurut Meyers didalam unsur melanggar hukum saja belum tentu mencakup unsur kesalahan.[[68]](#footnote-68)

1. Adanya kerugian

Adanya kerugian *(schade)* bagi korban merupakan syarat supaya gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat diajukan. Kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Kerugian materiil, yaitu kerugian yang secara nyata diderita dan keuntungan yang harusnya didapatkan.
2. Kerugian immateriil, yaitu hilangnya manfaat atau keuntungan yang mungkin akan diterima dikemudian hari. Perhitungan besaran dari kerugian immateriil diserahkan kepada hakim yang memutus.

Kerugian karena wanprestasi berbeda dengan kerugian karena perbuatan melanggar hukum. Kerugian karena wanprestasi hanya mengenal kerugian secara materiil, sedangkan kerugian karena perbuatan melanggar hukum selain kerugian secara materiil juga mengalami kerugian imateriil yang akan dinilai dengan uang.

1. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Menurut Munir Fuady, untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira, berikut penjelasannya:[[69]](#footnote-69)

1. Teori hubungan faktual (*causation in fact*) hanya merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual terjadi. Setiap penyebab yang menimbulkan kerugian dapat merupakan penyebab faktual, asalkan kerugian tidak pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam perbuatan melanggar hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan “*but for*” atau “*sine qua non*”.

Selanjutnya, supaya lebih praktis dan tercapainya elemen-elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakan konsep “sebab kira-kira” (*proximate cause*). *Proximate cause* adalah bagian yang paling membingungkan dan banyak pertentangan pendapat dalam hukum perbuatan melanggar hukum. Penyebab jenis ini bisa disebut dengan *legal cause*.

## Perkembangan Hukum Jaminan

Pemulihan ekonomi (*economic recovery*) sebagai akibat dari krisis ekonomi yang melanda Indonesia memerlukan adanya perangkat hukum yang kuat, termasuk salah satunya adalah hukum jaminan. Keberadaan hukum jaminan sangat penting pada era pembangunan dan pemulihan ekonomi yang sedang dilaksanakan di Indonesia. Hak-hak jaminan dalam praktik umumnya bersifat:[[70]](#footnote-70)

1. Sifat hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung terhadap bendanya. Tujuan pemberian hak jaminan khusus yang bersifat kebendaan itu adalah untuk memberikan hak *verhaal* (hak meminta pemenuhan piutang) kepada debitur manakala terjadi wanprestasi. Ciri-ciri dari sifat kebendaan pada hak jaminan adalah dapat dipertahankan dari siapapun dan senantiasa mengikuti bendanya (*droit de suite, zaakgevolg*).
2. Bersifat perorangan menimbulkan hubungan langsung antara perorangan yang satu terhadap yang lain. Jaminan yang bersifat perorangan memberikan hak *verhaal* kepada kreditur terhadap perorangan lain selaku penjamin manakala debitur wanprestasi. Dengan catatan, pihak penjamin dapat terlebih dahulu meminta agar kreditur mengajukan tuntutan terhadap harta kekayaan debitur.

Sampai saat ini hukum jaminan di Indonesia masih bersifat dualisme, yakni di satu sisi diatur dengan produk hukum barat, yaitu jaminan atas benda bergerak berupa gadai yang diatur dalam KUH Perdata. Sementara hak jaminan lainnya atas benda bergerak yang dilakukan tanpa menguasai bendanya telah diatur dalam Undang-Undang Fidusia No. 42 Tahun 1999. Fidusia merupakan nasionalisasi dari lembaga jaminan dalam hukum barat yang lahir dari praktik di masyarakat menjadi hak jaminan Indonesia. Seperti yang diketahui pada mulanya lembaga jaminan fidusia diatur dalam yurisprudensi baik di Belanda maupun di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap hak jaminan atas benda bergerak yang dilakukan tanpa menguasai bendanya. Terdapat jenis-jenis lembaga jaminan yang diklasifikasikan dalam beberapa kelompok:

1. Jaminan umum dan jaminan khusus

Jaminan umum adalah jaminan yang ditentukan oleh undang-undang. Tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak (kreditur dan debitur), secara otomatis kreditur sudah mempunyai hak *verhaal* atas benda-benda milik debitur. Jaminan umum tertuju pada semua benda milik debitur, yaitu benda bergerak maupun tidak bergerak. Terhadap jaminan umum ini, para kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren (persaingan), yang artinya kedudukan para kreditur adalah sama, tidak ada yang lebih diutamakan di antara kreditur yang satu dengan yang lain. Apabila debitur wanprestasi, maka semua benda milik debitur dijual lelang dan dibagi di antara para kreditur seimbang dengan jumlah piutang masing-masing kreditur. Jaminan umum ini diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.

Selanjutnya jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena diperjanjikan secara khusus oleh para pihak (kreditur dan debitur). Penyediaan jaminan khusus itu dikehendaki oleh kreditur karena jaminan umum kurang memberikan rasa aman. Jaminan khusus hanya tertuju pada benda-benda khusus milik debitur (asas *spesialitas*), dan hanya berlaku bagi kreditur tertentu. Karena diperjanjikan secara khusus, maka kreditur pemegang hak jaminan khusus mempunyai kedudukan *preferensi* (*separatis*). Artinya pemenuhan hak kreditur khusus itu didahulukan dari kreditur lainnya.

1. Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu milik debitur. Kreditur pemegang jaminan ini mempunyai hak kebendaan dengan ciri-ciri dapat dipertahankan dari siapapun dan senantiasa mengikuti bendanya. Pemegang jaminan kebendaan mempunyai kedudukan prioritas, artinya yang lebih dahulu terjadi diutamakan pemenuhannya (kreditur *preference*). Yang termasuk dalam jenis jaminan ini adalah hak tanggungan atas tanah, hipotik, *credit-verband*, gadai dan fidusia. Jaminan kebendaan ini terdiri dari jaminan kebendaan atas benda berwujud yang meliputi benda-benda baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan jaminan kebendaan atas benda tidak berwujud tertuju pada benda-benda yang tidak terlihat wujudnya secara nyata, namun ada dan diakui oleh undang-undang. Contohnya piutang atau hak tagih, obligasi, dan surat-surat berharga lainnya.

Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung terhadap perorangan tertentu. Hak yang dimiliki kreditur bersifat relatif yakni berupa hak perorangan (*persoonlijk recht*). Jaminan ini hanya dapat dipertahankan terhadap debitur (perorangan) tertentu dan terhadap kekayaan debitur seumumnya. Sifat jaminan perorangan adalah mempunyai asas kesamaan kedudukan diantara para kreditur, sehingga tidak dibedakan mana piutang yang lebih dulu terjadi dengan yang belakangan.

1. Jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak

Pembagian jenis jaminan ini tidak terlepas dari masih dianutnya pembagian benda menjadi benda bergerak (*roeronde zaken*) dan benda tidak bergerak (*onroeronde zaken*) yang diatur dalam Pasal 504 KUH Perdata. Jenis pembagian benda yang demikian membawa konsekuensi pada masalah penyerahan, penguasaan, kadaluwarsa, dan pembebanannya atas benda-benda tersebut. Jaminan atas benda bergerak adalah jaminan dengan objek benda bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud. Yang termasuk jaminan benda bergerak adalah gadai dan fidusia. Sedangkan jaminan atas benda tidak bergerak adalah jaminan yang objeknya benda-benda tidak bergerak yang berwujud dan tidak berwujud seperti hak tanggungan, hipotik, dan *creditverband*.

## Implikasi Hukum Dalam Perbuatan Melanggar Hukum

Hukum mengakui hak-hak pribadi maupun tentang hak-hak kebendaan, dan hukum akan melindungi dan memberikan sanksi tegas kepada pihak yang melanggar hak-hak tersebut, dengan cara bertanggungjawab mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan haknya tersebut. Implikasi hukum merupakan akibat atau dampak yang dilihat dari segi hukum dimasa yang akan datang terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melanggar hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

* 1. Ganti rugi nominal

Jika adanya perbuatan melanggar hukum yang bersifat serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka korban dapat diberikan sejumlah uang dengan besaran tertentu menurut rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.

* 1. Ganti rugi kompensasi

 Ganti rugi kompensasi merupakan ganti rugi kepada korban atas perbuatan melanggar hukum yang benar-benar dialami oleh korban, misalnya mengalami penderitaan mental, kehilangan keuntungan, mengalami sakit atau penderitaan. Karena itu, ganti rugi semacam ini disebut juga sebagai ganti rugi aktual. Ganti rugi aktual merupakan ganti rugi terhadap kerugian yang benar-benar telah dialami secara nyata.

* 1. Ganti rugi penghukuman

 Ganti rugi penghukuman ini merupakan suatu ganti rugi yang dalam jumlah besar dan melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya ganti rugi tersebut bermaksud sebagai bentuk hukuman bagi pelaku yang melakukan perbuatan melanggar hukum dengan unsur kesengajaan seperti kasus penganiayaan.

 Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat 2 (dua) pendekatan yang mengatur kerugian dan ganti rugi dalam perbuatan melanggar hukum, yakni:

1. Ganti rugi secara umum

Yang dimaksud dengan ganti rugi secara umum adalah ganti rugi yang berlaku dalam semua kasus, baik kasus wanprestasi ataupun kasus yang berkaitan dengan perikatan. Ketentuan ganti rugi secara umum ini diatur didalam Pasal 1243 sampai 1252 KUH Perdata, yaitu:

1. Biaya merupakan *cost* atau uang, atau apapun yang dapat dinilai dengan uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, sebagai akibat dari wanprestasi atau dari tidak dilaksanakannya bentuk perikatan lainnya.
2. Rugi atau kerugian, merupakan keadaan berkurangnya nilai kekayaan kreditur sebagai dampak dari wanprestasi atau sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya suatu perikatan.
3. Bunga, merupakan keuntungan yang seharusnya diperoleh, tetapi tidak diperoleh oleh pihak kreditur karena adanya wanprestasi atau dari perikatan yang tidak dilaksanakan.
4. Ganti rugi khusus

Ganti rugi khusus diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1367 KUHPerdata yang dapat dilihat sebagai berikut:

1. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan:

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

1. Pasal 1366 KUHPerdata menyatakan:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

1. Pasal 1367 KUHPerdata menyatakan:

“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”

 Dapat dilihat secara umum implikasi hukum dari perbuatan melanggar hukum memiliki konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum. Maka akibat yang ditimbulkan dari perbuatan melanggar hukum akan diwujudkan dalam bentuk mengganti kerugian terhadap korban yang mengalami kerugian. Bentuk ganti rugi akibat perbuatan melanggar hukum dapat berupa penggantian secara materiil dan immateriil yang dapat berupa uang atau dapat disetarakan dengan uang yakni adanya tuntutan penggantian berupa benda atau barang-barang yang mengalami kerusakan atau perampasan sebagai akibat dari adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku.

 Jika dilihat kembali didalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam perbuatan melanggar hukum bersifat wajib. Secara teoritis penggantian kerugian dari akibat suatu perbuatan melanggar hukum ada 2 (dua) yakni: kerugian yang bersifat actual atau yang disebut juga *actual loss* yaitu kerugian yang dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil,ganti rugi yang bersifat aktual adalah ganti rugi yang paling umum dan mudah diterima oleh hukum, baik dalam hal perbuatan melanggar hukum maupun dalam hal wanprestasi kontrak. Yang kedua adalah kerugian bersifat dimasa mendatang atau *future loss* yaitu kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku, kerugian yang layak dibayar ganti ruginya seperti pengajuan tuntutan pemulihan nama baik melalui media massa, kerugian seperti ini haruslah didasarkan pada kerugian yang timbul dimasa yang akan datang dan terjadi secara nyata.

 Masyarakat berhak mengajukan tuntutan apabila mengalami kerugian akibat perbuatan melanggar hukum, dengan tujuan mengembalikan pada keadaan yang semula berimbang, maka terhadap pelaku perlu diberikan hukuman yang sepadan yang dituntut oleh korban. Didalam KUH Perdata memberikan beberapa jenis penuntutan yakni:

1. Ganti rugi dalam bentuk uang
2. Ganti rugi dalam bentuk pengembalian pada keadaan semula
3. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melanggar hukum
4. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan
5. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melanggar hukum
6. Pengumuman dalam putusan hakim

 Maka dalam hal ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum, penggugat berdasarkan gugatannya mengacu dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak dapat mengaharapkan besaran dari kerugian tersebut, karena penghitungan besaran dari kerugian ini ditentukan oleh hakim dengan mengacu pada putusan terdahulu (yuriprudensi).

 Perbuatan melanggar hukum dengan menempati tanah atas hak milik orang lain merupakan bentuk perbuatan yang disengaja. Menurut Munir Fuady, menempati tanah atas hak milik orang lain merupakan salah satu bentuk penyerobotan. Penyerobotan tanah milik orang lain (*Trespass to Land*) merupakan tindakan kesengajaan yang secara tanpa hak masuk atau menempati tanah milik orang lain, atau menyebabkan orang lain atau benda lain masuk ke tanah milik orang lain, ataupun menyebabkan seseorang atau orang lain atau benda tertentu tetap tinggal di tanah milik orang lain.[[71]](#footnote-71)

 Menurut Munir Fuady terdapat beberapa model perbuatan melanggar hukum berupa penyerobotan tanah milik orang lain, antara lain:

1. Perbuatan melanggar hukum karena masuk ke tanah orang lain.
2. Perbuatan melanggar hukum karena menyebabkan seseorang masuk ke tanah milik orang lain.
3. Perbuatan melanggar hukum karena menyebabkan sesuatu benda masuk ke tanah milik orang lain.
4. Perbuatan melanggar hukum karena seseorang secara melanggar hukum tetap tinggal diatas tanah milik orang lain, misalnya penyewa tanah atau rumah yang sudah habis kontraknya tetapi masih tetap tinggal di tanah tersebut.
5. Perbuatan melanggar hukum karena menyebabkan orang lain secara tanpa hak tetap tinggal diatas tanah milik orang lain.
6. Perbuatan melanggar hukum karena menyebabkan sesuatu benda secara tanpa hak tetap tinggal diatas tanah milik orang lain.
7. Perbuatan melanggar hukum karena kegagalan seseorang untuk memindahkan suatu benda dari tanah milik orang lain, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk memindahkan benda tersebut dari tanah milik orang lain.

 Dengan demikian, unsur-unsur dari perbuatan melanggar hukum dalam penyerobotan tanah milik orang lain yaitu sebagai berikut:

1. Adanya tindakan oleh pelaku
2. Adanya maksud (keinginan)
3. Masuk atau berada di tanah milik orang lain
4. Pihak korban adalah pihak yang berwenang menguasai tanah tersebut
5. Adanya hubungan sebab akibat
6. Tidak dengan persetujuan korban.

## Penguatan Putusan Nomor 753/PDT/2020/PT SBY

1. **Kasus Posisi**

Putusan Pengadilan Nomor 753/PDT/2020/PT SBY tanggal 7 Desember 2020 dengan para pihak yang berperkara adalah:

1. Drs. H. Supangat bertempat tinggal di Jl. Simping RT 01 RW 07 Desa Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, sebagai Pembanding I semula Terguggat I
2. Rochmaiyah bertempat tinggal di Jl. Simping RT 01 RW 07 Desa Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, sebagai Pembanding II semula Terguggat II.
3. Tri Prastiyono, SH. bertempat tinggal di Jl. Balai Desa No. 1 Desa Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, sebagai Pembanding III semula Tergugat III

Melawan

1. Musyabikah yang bertempat tinggal di Jl. Simping RT 01 RW 07 Desa Bluru Kidul, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, sebagai Terbanding semula Penggugat.
2. **Tentang Duduknya Perkara**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo Kelas I A Khusus pada tanggal 14 Februari 2020 dalam Register Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. **Obyek Sengketa**

Adapun objek sengketa adalah tanah Letter C No. 1690 Persil 19a kelas d.III luas ±120M2 yang merupakan bagian tanah dari Petok D no. 439 persil 36 kelas d.II luas ±130M2 yang diakui atas nama Ny. Rochmaiyah / Drs. H. Supangat berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 005/75/438/7.1.16/2018 tanggal 26 Juli 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo, yang terletak di Jalan Simping RT 01 RW 07 Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo, yaitu:

1. Tentang sebidang tanah pekarangan yang merupakan bagian dari tanah petok D no. 439 persil 36 kelas d.II luas ±130M2 atas nama M. Choir, yang sampai sekarang diakui milik Rochmaiyan/Drs. H. Supangat berdasarkan Letter C No. 1690 Persil 19a kelas d.III luas ±120M2 yang dikeluarkan pada tanggal 3 Februari 1989 oleh Kepala Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo tanpa alas hak yang sah sebagai dasar hukumnya.

Adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah Bapak Kelana

Sebelah Timur : Rumah Ibu Aminah

Sebelah Selatan : Jalan Paving Kampung

Sebelah Barat : Jalan Raya

1. **Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan**
2. Bahwa, Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dengan mendirikan bangunan 2 (dua) lantai di atas tanah yang bukan haknya, alasan Tergugat I untuk mengambil/merampok tanah dari Penggugat adalah sebagai berikut:
3. Bahwa sekitar tahun 1988 semasa hidupnya Bapak Mat Choir atau yang lebih dikenal dengan M. Choir yang beralamat di Desa Bluru Kidul RT 01 RW 07 Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo, pernah mempunyai pinjaman atau hutang berupa uang kepada Drs. H. Supangat dalam 3 (tiga) tahap yang totalnya sebesar Rp. 680.000 tanpa perjanjian apapun sesuai dengan keterangan yang diberikan salah satu ahli waris M. Choir yaitu Achmad Syafi’i (anak).
4. Bahwa beberapa tahun berjalan M. Choir belum bisa mengembalikan pinjaman uangnya, dengan alasan tersebut diatas Drs. H. Supangat telah melakukan pengukuran tanah milik M. Choir secara paksa yang dilakukan dengan bantuan Pamong Desa Bluru Kidul yaitu Riyadi (sekretaris desa) dan Mat Sayudi (pamong desa) yang lain. Pada saat pengukuran tanah tersebut diketahui oleh anaknya M. Choir (Siti Cholipah) tetapi tidak bisa berbuat apa-apa karena yang dihadapi adalah pamong desa, akhirnya diberitahukan kepada bapaknya. Setelah tahu tanahnya diukur paksa oleh pamong desa atas permintaan Drs. H. Supangat, M. Choir sempat marah tetapi tidak bisa berbuat banyak dan pengukuran tetap diteruskan.
5. Bahwa sekitar tahun 1998 Drs. H. Supangat melakukan pengurukan tanah milik M. Choir tersebut tanpa memberitahu atau minta izin dari ahli waris, seolah-olah Drs. H. Supangat merasa tanah tersebut sudah menjadi miliknya dari hasil penyitaan atau merampok karena pinjaman uang M. Choir belum dibayar atau dikembalikan. Kejadian pengurukan tanah tersebut sudah dilaporkan oleh ahli waris ke Kelurahan dan diterima oleh Chairul Anam (kepala desa), Sapawi, Mat Sayudi dan Kasih (pamong desa). Bapak Choirul Anam waktu itu menyarankan kepada ahli waris untuk segera mengembalikan atau menyelesaikan pinjamannya M. Choir kepada Drs. H. Supangat.
6. Bahwa setelah pulang dari balai desa ahli waris segera mencari uang untuk segera mengembalikan pinjaman M. Choir dan keesokan harinya setelah mendapatkan uang sebesar Rp. 1.000.000,- segeralah ahli waris bergegas ke rumahnya Drs. H. Supangat dan ditemui Rochmaiyah isterinya.
7. Bahwa setelah ahli waris menyampaikan uang sebesar Rp. 1.000.000,- sebagai pengembalian pinjama M. Choir sebesar Rp. 680.000,- beserta bunganya kepada Drs. H. Supangat. Ternyata pengembalian uang sebesar Rp. 1.000.000,- tersebut ditolak oleh Rochmaiyah istrinya Drs. H. Supangat dengan alasan pengembaliannya sudah telat 1 (satu) hari.
8. Bahwa puncaknya sekitar tahun 2000 Drs. H. Supangat telah melakukan pembangunan rumah 2 (dua) lantai diatas tanah milik M. Choir tersebut yang telah ditempati anaknya dan dijadikan tempat usaha toko sampai sekarang. Dari situlah awal terjadinya sengketa tanah yang terletak di Jalan Simping RT 01 RW 07 Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo antara ahli waris M. Choir dengan Drs. H. Supangat sampai sekarang.
9. Bahwa beberapa kali sudah dilakukan mediasi penyelesaian yang dimediatori oleh Tri Prastiyono, SH. (kepala desa) Bluru Kidul hasilnya nihil. Bahkan pada tanggal 15 September 2015 bertempat di Balai Desa Bluru Kidul dalam acara mediasi yang dimediatori Kepala Desa, Drs. H. Supangat telah membuat pernyataan pemberian kompensasi sebesar Rp. 30.000.000,- kepada ahli waris M. Choir atas sebagian tanah dari Petok D no. 439 persil 36 kelas d.II luas ±130M2 milik M. Choir yang terletak di Jalan Simping RT 01 RW 07 Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo yang sampai sekarang ditempati oleh anaknya. Dan pembayaran kompensasi tersebut akan dibayarkan pada tanggal 21 November 2015 yang telah dituangkan dalam pernyataan tanggal 21 Oktober 2015 yang disaksikan oleh ke 3 (tiga) anaknya M. Choir sebagai ahli waris, Dasim (sekdes) dan Tri Prastiyono SH. (kepala desa). Artinya bahwa Drs. H. Supangat secara tidak langsung mengakui tanah tersebut adalah milik M. Choir (alm) dalam hal ini ahli warisnya.
10. Bahwa kesanggupan Drs. H. Supangat untuk memberikan kompensasi sebesar Rp. 30.000.000,- kepada ahli waris M. Choir atas tanah tersebut ternyata telah diingkari, bahkan pernyataan kesanggupan untuk memberi kompensasi sebesar Rp. 30.000.000,- tersebut telah dibatalkan sepihak oleh Drs. H. Supangat yang dituangkan dalam surat pernyataan pembatalan tanggal 22 November 2015, tetapi tanah obyek sengketa masih ditempati anaknya Drs. H. Supangat.
11. Bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menggunakan Letter C No. 1690 Persil 19a kelas d.III luas ±120M2 tertanggal 3 Februari 1989 untuk menguasai sebidang tanah yang merupakan bagian tanah dari Petok D no. 439 persil 36 kelas d.II luas ±130M2 dengan mendirikan bangunan 2 lantai di lokasi tanah milik penggugat yang terletak di Jalan Simping RT 01 RW 07 Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo yang seolah-olah sudah terjadi kesepakatan jual beli tanah tersebut antara Tergugat II dengan Penggugat, padahal Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun termasuk kepada Tergugat II.
12. Bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menerbitkan Surat Letter C No. 1690 Persil 19a kelas d.III luas ±120M2 tertanggal 3 Februari 1989 atas nama Rochmaiyah/Drs. H. Supangat yang tidak disertai alas hak yang sah sebagai dasar hukumnya, bagaimana mungkin Letter C tersebut tidak bisa diterbitkan kalau tidak ada dasar hukumnya dan ahli waris M. Choir tidak pernah melakukan jual beli tanah tersebut kepada siapapun, sehingga Surat Letter C No. 1690 Persil 19a kelas d.III luas ±120M2 tertanggal 3 Februari 1989 adalah cacat hukum dan harus dibatalkan dan dicabut.

Bahwa Tergugat III juga telah menyimpan dan menyembunyikan dokumen asli yaitu pernyataan yang telah dibuat oleh Tergugat I, antara lain:

Surat pernyataan kesanggupan pembayaran kompensasi kepada penggugat, tertanggal 15 September 2015

Surat pernyataan waktu dan tanggal untuk pembayaran kompensasi kepada penggugat, tertanggal 21 Oktober 2015

Surat pernyataan pembatalan kesanggupan pembayaran kompensasi kepada penggugat, tertanggal 22 November 2015

1. Bahwa rekayasa hukum dalam rangka perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah menimbulkan akibat hukum yang luar biasa, sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun secara moril. Kerugian yang dialami oleh Penggugat secara materiil ditafsir sebesar Rp. 500.000.000,- dihitugn dari harga jual obyek sengketa. Kerugian secara moril pada dasarnya tidak dapat dihitung dengan rupiah, namun hukum harus menghitungnya dengan rupiah, maka nilai rasa malu dan psikologi yang dialami Penggugat dihitung sebesar Rp. 300.000.000,- yang harus ditanggung secara bersama oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.
2. Bahwa karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang sah dan gugatan yang benar yang disertai pula dengan alat-alat bukti yang sah dan yang benar pula, maka perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menimbulkan terganggunya hak kepemilikan tanah, sehingga Penggugat berkedudukan sebagai pihak yang sangat dirugikan. Oleh karenanya kewajiban Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membatalkan Surat Letter C No. 1690 Persil 19a kelas d.III luas ±120M2 tertanggal 3 Februari 1989 atas nama Rochmaiyah/Drs. H. Supangat dan menyerahkan kembali tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang sah dan gugatan yang benar dan disertai pula dengan alat-alat bukti yang sah dan yang benar pula, maka untuk menjamin gugatan Penggugat agar tidak sia-sia nantinya mohon diletakkan sita jaminan untuk barang-barang tidak bergerak berupa:
4. Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I, yang terletak di Jalan Simping RT 2 RW 7 Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo.
5. Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat II, yang terletak di Jalan Simping RT 2 RW 7 Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo.
6. Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat III, yang terletak di Perum Bluru Kidul Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo sudilah kiranya berkenan memeriksa dan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah Petok D No. 439 Persil 36 kelas d.II luas ±130M2 dan juga sebagian tanah yang diakui milik Rochmaiyah/Drs. H. Supangat berdasarkan Surat Letter C No. 1690 persil 19a kelas d.III luas ±120M2 tertanggal 3 Februari 1989 yang terletak di Jalan Simping RT 01 RW 07 Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo.
3. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Letter C No. 1690 persil 19a kelas d.III luas ±120M2 tertanggal 3 Februari 1989 atas nama Rochmaiyah/Drs. H. Supangat yang diterbitkan oleh Kepala Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo, karena proses peralihannya tidak sah.
4. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II atau siapapun untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah milik Penggugat yang sudah ditempati Tergugat III dan keluarganya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati atau menguasai obyek sengketa merupakan perbuatan melanggar hukum dan harus membayar ganti rugi.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang diderita Penggugat atas perbuatan melanggar hukum.
7. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari jika ia atau mereka lalai melaksanakan isi putusan ini.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon dengan hormat putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III telah mengajukan jawaban berdasar surat jawaban tertanggal 27 April 2020 dan tanggal 28 April 2020, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara.

Mengutip, hal-hal yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 3 September 2020 Nomor L 54/Pdt.G/2020/PN Sda berbunyi sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah Petok D No. 439 Persil 36 kelas d.II luas ±130M2 dan juga sebagian tanah yang diakui milik Rochmaiyah/Drs. H. Supangat berdasarkan Surat Letter C No. 1690 persil 19a kelas d.III luas ±120M2 tertanggal 3 Februari 1989 yang terletak di Jalan Simping RT 01 RW 07 Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo.
3. Menyatakan tidak mengikat Penggugat Surat Letter C No. 1690 persil 19a kelas d.III luas ±120M2 tertanggal 3 Februari 1989 yang terletak di Jalan Simping RT 01 RW 07 Desa Bluru Kidul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo, karena proses peralihannya tidak sah.
4. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II atau siapapun untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah milik Penggugat yang sudah ditempati dan keluarganya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati atau menguasai obyek sengketa merupakan Perbuatan Melanggar Hukum dan harus membayar ganti rugi.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang diderita Penggugat atas Perbuatan Melanggar Hukum.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini Rp. 3.160.000 (tiga juta seratus enampuluh ribu rupiah)
8. Menolak gugatan selain dan selebihnya.
9. **Tentang Pertimbangan Hukumnya**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan alasan keberatan sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consotium*), eksepsi terkait gugatan Penggugat kurang pihak dari ahli waris ke-3 (tiga) anaknya tidak dimasukkan dalam pihak. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada Posita No. 1 Point 1 sampai dengan 8, Penggugat menyertakan ahli waris dari M. Choir, tetapi dalam gugatan Penggugat hanya memasukkan istri almarhum M. Choir incasu Penggugat, sedangkan dalam dalil gugatan perkara *a quo* Penggugat ada 3 (tiga) anak dari almarhum ahli waris M. Choir diantaranya Achmad Syafii, Siti Colipah, Siti Aminah. Sebagaimana dalam Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 576 k/Sip/1973 “bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan dalam perkara gugatan perbuatan melanggar hukum.”
2. Bahwa dalam posita atau dalil gugatan Penggugat sering menyebut ketiga anak dari alm M. Choir yang diduga mengetahui terhadap permasalahan perkara *a quo*, tetapi dalam posita atau dalil gugatan tersebut tidak menyebutkan terkait surat keterangan waris terhadap ketiga anak.
3. Bahwa Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena gugatan Penggugat tidak lengkap dan tidak menyertakan ahli waris lainnya sehingga terhadap gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
4. Bahwa dalam perkara *a quo* adanya transaksi jual beli yang telah dilakukan oleh Drs. H. Supangat selaku pembeli, bukan hutang piutang sebagaimana yang di klaim oleh ahli waris. Pembeli yang beritikad baik harus dianggap sah.

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Tergugat III juga telah mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam memeriksa dan penjatuhan putusan dengan menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III semata-mata hanya mendasarkan pada pertimbangan hukum yang bersifat formalistis;
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo juga telah mengabaikan fakta, bahwa terjadinya peralihan hak yang disengketakan adalah terjadi semasa hidupnya M. Choir (alm) pada tahun 1989;
3. Bahwa mengingat M. Choir telah meninggal pada tahun 1990 seharusnya menurut hukum terlebih dahulu ditetapkan siapa-siapa saja yang ahli waris yang sah dari almarhum M. Choir, sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan terhadap obyek yang disengketakan dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa oleh karena obyek yang disengketakan dan didalilkan adalah merupakan hak waris yang jatuh ke tangan para ahli waris M. Choir (alm), diantaranya Penggugat/Terbanding, menunjukkan dan membuktikan obyek sengketa dalam perkara *a quo*, menyangkut kepemilikan hak atas tanah yang merupakan tanah warisan dan ternyata ada ahli waris lainnya selain Penggugat/Terbanding, maka menurut hukum para ahli waris M. Choir (alm) harus diikutsertakan dalam perkara *a quo*. Hal tersebut merujuk pada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dalam putusannya tertanggal 22 Maret Nomor 2438/K/Sip/1980, mempertimbangkan bahwa : “gugatan harus tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara,” bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* tidak semua ahli waris turut sebagai pihak, maka gugatan tersebut secara formil tidak sempurna, maka gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II, dan Pembanding III semula Tergugat III tersebut, pihak Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam menjatuhkan putusannya Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Sda tertanggal 3 September 2020 adalah sudah tepat dan benar, karena subyek hukumnya sudah tepat dan benar serta memang kenyataannya sudah sesuai fakta di persidangan;
2. Bahwa apa yang disampaikan Pembanding tersebut adalah dalil-dalil yang diulang-ulang yang merupakan pokok perkara dan hal ini sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo. Dalam persidangan ini Pengadilan Negeri Sidoarjo sudah mempertimbangkan baik secara formil maupun materil semuanya sudah dipertimbangkan, dan Penggugat adalah memang terbukti istri dari M. Choir (alm) sebagai pemilik tanah yang sah;
3. Bahwa dalam gugatan harta warisan itu tidak semua ahli waris ikut menggugat, akan tetapi cukup dengan salah satu ahli waris yang berhak, dalam hal ini Penggugat sudah cukup mewakili ketiga anaknya sebagai ahli waris dari M. Choir.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Sda tanggal 3 September 2020, Memori Banding Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III serta Kontra Memori Banding Terbanding semula Penggugat tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding selanjutnya mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Terbanding semula Penggugat adalah seperti terurai diatas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, pihak Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang salah satunya adalah bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak karena tidak diikutkan ahli waris lainnya dari pewaris M. Choir dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasar eksepsi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya berpendapat bahwa Terbanding semula Penggugat sebagai isteri dari M. Choir sudah cukup sebagai ahli waris dan bisa mewakili kepentingan anak-anaknya, selain itu pula Terbanding semula Penggugat adalah subyek hukum yang cakap dan dapat bertindak secara hukum, sehingga tidak terjadi kurang pihak dalam hal ini sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena tidak tepat dan benar, oleh karena itu haruslah dibatalkan dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam hal pengajuan suatu gugatan berdasar tuntutan atas harta warisan terhadap pihak lain, maka pihak ahli waris lainnya harus diikutkan secara bersama-sama sebagai pihak para penggugat, jika tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara tersebut, maka dalam uraian-uraian gugatannya harus menjelaskan bahwa Penggugat dalam pengajuan gugatannya selain untuk kepentingan diri sendiri juga adalah untuk mewakili kepentingan ahli waris lainnya, penyebutan mewakili kepentingan para ahli waris lainnya dalam gugatan tersebut menurut hukum adalah wajib demi menjaga hak-hak para ahli waris lainnya yang tidak diikutkan sebagai pihak dalam gugatan perkara tersebut, dan sesuai dengan fakta persidangan setelah diteliti isi surat gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut ternyata tidak ditemukan adanya uraian-uraian yang menyebutkan bahwa Terbanding semula Penggugat dalam mengajukan gugatan ini adalah juga selain untuk kepentingan diri Penggugat sebagai ahli waris M. Choir (isteri) juga mewakili kepentingan ahli waris lainnya yakni 3 (tiga) orang anak M. Choir (alm) yaitu Achmad Syafii, Siti Cholifah, dan Siti Aminah, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi sesuai putusan Mahkamah Agung No. 576/K/Sip/1973 yang berbunyi “bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum” ;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding membenarkan serta menyetujui alasan-alasan eksepsi Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III baik dalam jawabannya maupun alasan-alasan keberatan yang dikemukakan dalam memori bandingnya, sedangkan alasan dalam kontra memori banding Terbanding semula Penggugat tersebut patutlah dikesampingkan karena pada dasarnya hanya menyetujui pertimbangan hukum serta putusan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan demikian maka eksepsi Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III tersebut haruslah diterima;

Menimbang, bahwa karena eksepsi dapat diterima, maka menurut hukum Majelis Hakim Tingkat Banding tidak akan memeriksa pokok perkara, dan gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaart*);

Menimbang, bahwa berdasar keseluruhan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 3 September 2020 Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Sda tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dalam peradilan tingkat banding, oleh karenanya haruslah dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi Surabaya akan mengadili sendiri dalam tingkat banding yang amarnya akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, oleh karena Terbanding semula Penggugat dipihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

**Mengadili :**

1. Menerima Permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 3 September 2020 Nomor : 54/Pdt.G/2020/PN Sda yang dimohonkan banding tersebut;

**Dengan Mengadili Sendiri**

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaart*);
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

## Analisis Implikasi Perbuatan Melanggar Hukum Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Hak Milik Sebagai Jaminan Hutang

Dalam menganalisis implikasi perbuatan melanggar hukum mendirikan bangunan diatas tanah hak milik sebagai jaminan hutang, perlu dasar pemikiran dan pertimbangan sebagai berikut :

1. **Ditinjau dari Kajian Yuridis**
2. KUH Perdata Pasal 1365 menyatakan:

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

KUH Perdata Pasal 1366 menyatakan:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

1. Pasal 24 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 menyatakan:

“Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.”

Menurut pandangan peneliti, penerapan Pasal 1365 KUH Perdata dan Pasal 1366 KUH Perdata masih tidak berjalan secara maksimal. Hal ini ditegaskan dalam Putusan No. 753/PDT/2020/PT Sby dimana majelis hakim tidak menjatuhi hukuman penggantian kerugian yang dialami oleh Terbanding semula Penggugat. Tidak terpenuhinya asas kepastian hukum, asas keadilan, asas kemanfaatan oleh majelis hakim tingkat banding membuat pihak Terbanding semula Penggugat mengalami kerugian dan tidak mendapatkan hak yang seharusnya didapatkan. Menurut peneliti kajian yuridis diatas dapat dijadikan dasar dalam penerapan pertanggungjawaban atas perbuatan melanggar hukum yang akan diwujudkan dalam bentuk mengganti kerugian secara materiil maupun imateriil yang perhitungan besaran dari kerugian tersebut ditentukan oleh hakim dengan mengacu pada yuriprudensi, sehingga tidak ada lagi pemilik hak atas tanah yang dirugikan dari perbuatan melanggar hukum.

1. **Ditinjau dari Kajian Teoritik**

Ditinjau dari kajian teoritik sebagai pisau analisis dalam penelitian hukum ini, peneliti menggunakan landasan teori sebagai berikut:

* 1. Teori keadilan menurut John Rawls, antara lain sebagai berikut:
1. Terpenuhinya hak yang sama terhadap kebebasan dasar (*equal liberties*)
2. Perbedaan ekonomi harus diatur, sehingga tercipta keuntungan maksimum yang *reasonable* untuk setiap orang termasuk bagi yang lemah (*maximum minimorium*) serta terciptanya kesempatan bagi semua orang.[[72]](#footnote-72)

Menurut John Rawls bahwa keadilan akan didapatkan apabila dilakukan maksimum penggunaan barang secara merata dengan memperhatikan kepribadian masing-masing (*justice as fairness*).[[73]](#footnote-73)

* 1. Teori perbuatan melanggar hukum Menurut R. Wirjono Projodikoro, yaitu perbuatan yang mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. [[74]](#footnote-74) Perbuatan melanggar hukum tidak hanya berarti positif melainkan dapat juga berarti negatif, yaitu orang yang berdiam saja dapat dikatakan melanggar hukum, karena dalam hal ini menurut hukum seorang itu harus ikut bertindak.[[75]](#footnote-75)

Berdasarkan kajian teoritik diatas, peneliti berpendapat bahwa pada sistem hukum perdata, keadilan dalam persamaan kedudukan dihadapan hukum melahirkan asas “*audi et alteram pertem”*, yang berarti bahwa hakim dalam memutus perkara harus mendengarkan para pihak yang berperkara secara adil dan berimbang, sehingga asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas kemanfaatan dapat berjalan dengan seharusnya. Dan terpenuhinya hak yang sama dihadapan hukum. Sehingga fungsi dari hukum perdata dalam melindungi hak dan kepentingan masyarakat dapat berjalan dengan baik, agar perbuatan melanggar hukum dengan mendirikan bangunan diatas tanah hak milik tidak terjadi lagi ditengah masyarakat.

1. **Ditinjau dari Kajian Sosiologis**

Berdasarkan kajian sosiologis dari masalah perbuatan melanggar hukum dalam mendirikan bangunan diatas tanah hak milik merupakan masalah yang masih sering kali menimbulkan konflik berkepanjangan dalam kehidupan masyarakat Indonesia dan tidak mudah bagi pemerintah dalam mengatasi masalah tersebut. Ganti rugi atas perbuatan melanggar hukum dalam sengketa tanah sering kali tidak sesuai dengan nilai tanah yang disengketakan, dan masyarakat tetap kehilangan tanahnya. Sikap pemerintah yang tidak konsisten terhadap tuntutan masyarakat mengakibatkan perbuatan melanggar hukum atas sengketa tanah akan sangat berdampak negatif dalam kehidupan masyarakat bahkan terhadap bisnis asing untuk menanamkan modal di Indonesia. Sehingga urgensi terhadap perbuatan melanggar hukum mendirikan bangunan diatas hak milik harus dipertanggungjawabkan perbuatannya dengan mengganti kerugian yang sepadan yang dialami oleh pemilik hak.

**BAB IV**

**PENUTUP**

1. **Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. **Peraturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Peratuan Perundang-Undangan di Indonesia**
	1. Secara yuridis hukum peralihan hak atas tanah telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat umum yaitu dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3), maupun dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Maka sesuai dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 ini ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts-kadaster* atau yang berarti memiliki tujuan menjamin kepastian hukum.
	2. Secara teoritik menurut Philipus M. Hadjon sangat penting adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban di dalam negara hukum dalam mengatur prosedur peralihan hak atas tanah, agar tercapainya suatu kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum bagi subjek hukum yang akan melakukan proses peralihan hak atas tanah agar terhindar dari masalah persengketaan hak.
	3. Secara sosiologis dalam realitas kehidupan masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak permasalahan kepastian hukum peralihan hak atas tanah yang masih menjadi hambatan dalam kegiatan pembangunan. Hal tersebut dikarenakan peraturan yang masih tumpang tindih, tidak konsisten, dan tidak jelas sehingga terjadi keragu-raguan. Pemerintah harus tegas dalam pengoptimalan pendaftaran tanah agar tercapainya proses yang sederhana, aman dan terjangkau, sehingga golongan ekonomi yang lemah dapat mendaftarkan tanahnya secara sistematik.
2. **Implikasi Hukum Perbuatan Melanggar Hukum Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Hak Milik Sebagai Jaminan Utang**
3. Secara yuridis implikasi dari perbuatan melanggar hukum telah diatur didalam Pasal 1365 sampai Pasal 1366 KUH Perdata, namun masih sering kali tidak terpenuhinya asas kepastian hukum, asas keadilan, asas kemanfaatan yang dilakukan oleh majelis hakim dalam memutus suatu pekara, kajian yuridis diatas dapat dijadikan dasar dalam penerapan pertanggungjawaban atas perbuatan melanggar hukum yang akan diwujudkan dalam bentuk mengganti kerugian secara materiil maupun imateriil, sehingga tidak ada lagi pemilik hak atas tanah yang dirugikan dari perbuatan melanggar hukum.
4. Secara teoritik keadilan pada hukum menurut John Rawls yaitu terpenuhinya hak yang sama terhadap kebebasan dasar, yang artinya keadilan dalam persamaan kedudukan dihadapan hukum melahirkan asas “*audi et alteram pertem”*, yang berarti bahwa hakim dalam memutus perkara harus mendengarkan para pihak yang berperkara secara adil dan berimbang, sehingga asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas kemanfaatan dapat berjalan dengan seharusnya. Sehingga fungsi dari hukum perdata dalam melindungi hak dan kepentingan masyarakat dapat berjalan dengan baik.
5. Secara sosiologis penggantian kerugian atas perbuatan melanggar hukum dalam mendirikan bangunan diatas tanah hak milik sering kali tidak sesuai dengan nilai tanah yang disengketakan, dan masyarakat tetap kehilangan tanahnya. Sehingga urgensi terhadap perbuatan melanggar hukum mendirikan bangunan diatas hak milik harus ditegaskan pertanggungjawabannya dengan mengganti kerugian materiil maupun imateriil yang sepadan yang dialami oleh pemilik hak.
6. **Saran**

 Berdasarkan kesimpulan diatas, maka saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini antara lain:

1. Pengaturan tentang perbuatan melanggar hukum mendirikan bangunan diatas tanah hak milik ini ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts-kadaster* atau yang berarti memiliki tujuan menjamin kepastian hukum, agar hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari tidak terjadi.
2. Kepada pemerintah dapat mensosialisasikan kembali mengenai pendaftaran tanah kepada masyarakat dan pihak yang berwenang supaya mendapatkan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut, dan tidak terjadi perbuatan melanggar hukum atas mendirikan bangunan diatas tanah hak milik orang lain.
3. Kepada majelis hakim dalam memutus penggantian kerugian atas perbuatan melanggar hukum dalam sengketa tanah yang sering kali tidak sesuai dengan nilai tanah yang disengketakan, dan masyarakat akan tetap kehilangan tanahnya, harus mendengarkan para pihak yang berperkara secara adil dan berimbang, sehingga asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas kemanfaatan dapat berjalan dengan seharusnya. Sehingga fungsi dari hukum perdata dalam melindungi hak dan kepentingan masyarakat dapat berjalan dengan baik.
4. Kepada para akademisi, penegak hukum, dan praktisi hukum hendaknya melakukan penelitian lanjutan guna melahirkan konsep dan pemikiran di bidang hukum pertanahan agar dapat mengurangi sengketa pertanahan yang terjadi di tengah masyarakat.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku :**

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, JBalai Pustaka, Jakarta, 1986.

M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, Surabaya, 2017.

Moh. Mahfud MD, *Konstitusi dan Hukum dalam Kontroversi Isu*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum* *Pendekatan Kontemporer*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2005.

Prasetijo Rijadi, Sri Priyati, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Al Maktabah, Sidoarjo, 2018.

R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, CV Mandar Maju, Bandung, 2018.

Sugiharto, *Bantuan Hukum Bagi Anggota Polri dan Keluarga Polri: Filosofi, Formulasi dan Implementasi*, CV Jakad Media Publishing, Surabaya, 2022.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012.

**Jurnal :**

Luthvi Febryka Nola, “Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI),” *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 07, No. 1 (Juni, 2016).

Ni Komang Evic Triani, “Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan,” *Jurnal Analogi Hukum,* Vol. 3, No. 1, (2021)

Farrell Gian Kumampung, “Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,” *Lex Crimen*, Vol VI, No. 5, (Juli, 2017)

Frederik Mayore Saranaung, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,” *Lex Crimen*, Vol VI, No. 1, (Januari-Februari, 2017)

**Internet :**

1. https://kbbi.web.id
2. Kartono, ”Apa Itu Peralihan Hak Atas Tanah?”, <https://www.harianproperty.com/Strategi/details/538/Apa-Itu-Peralihan-Hak-Atas-Tanah>
3. Sovia Hasanah, “Arti Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum, dan Akibat Hukum”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137>
4. Tim Hukum Online, “Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc?page=2>
5. Putri Ayu Trisnawati, ”Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah”, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah>
6. <https://id.wikipedia.org/wiki/Perbuatan_melawan_hukum>

**Peraturan Perundang-Undangan :**

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria [↑](#footnote-ref-1)
2. Ibid. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ibid [↑](#footnote-ref-3)
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah [↑](#footnote-ref-4)
5. Kartono S.H.I.,M.H., ”Apa Itu Peralihan Hak Atas Tanah?”, <https://www.harianproperty.com/Strategi/details/538/Apa-Itu-Peralihan-Hak-Atas-Tanah>, diakses pada tanggal 9 Januari 2023. [↑](#footnote-ref-5)
6. CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, JBalai Pustaka, Jakarta, 1986, hal 119 [↑](#footnote-ref-6)
7. Sovia Hasanah, “Arti Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum, dan Akibat Hukum”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137>, diakses pada tanggal 9 Januari 2023. [↑](#footnote-ref-7)
8. Sugiharto, *Bantuan Hukum Bagi Anggota Polri dan Keluarga Polri; Filosofi, Formulasi dan Implementasi*, CV Jakad Media Publishing, Surabaya, 2022, hal 47 [↑](#footnote-ref-8)
9. Ibid. [↑](#footnote-ref-9)
10. Ibid. [↑](#footnote-ref-10)
11. Ibid. [↑](#footnote-ref-11)
12. Ibid. [↑](#footnote-ref-12)
13. Ibid. [↑](#footnote-ref-13)
14. Ibid. [↑](#footnote-ref-14)
15. Ibid. [↑](#footnote-ref-15)
16. Ibid. [↑](#footnote-ref-16)
17. Ibid. [↑](#footnote-ref-17)
18. Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer,* PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, hal 2. [↑](#footnote-ref-18)
19. R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata,*CV Mandar Maju, Bandung, 2018, hal 7 [↑](#footnote-ref-19)
20. Ibid. [↑](#footnote-ref-20)
21. Ibid. [↑](#footnote-ref-21)
22. Prasetijo Rijadi, Sri Priyati, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Al Maktabah, Sidoarjo, 2018, hal 71 [↑](#footnote-ref-22)
23. Munir Fuady, Op. Cit. hal 16 [↑](#footnote-ref-23)
24. Luthvi Febryka Nola, “Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI),” *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 07, No. 1 (Juni, 2016), hal 40 [↑](#footnote-ref-24)
25. Tim Hukum Online, “Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc?page=2>, diakses pada tanggal 30 Januari 2023 [↑](#footnote-ref-25)
26. Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2005, hal 133 [↑](#footnote-ref-26)
27. Ibid hal 135-136 [↑](#footnote-ref-27)
28. Sugiharto, Op. Cit., hal 23 [↑](#footnote-ref-28)
29. Ibid. [↑](#footnote-ref-29)
30. Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hal 1 [↑](#footnote-ref-30)
31. Ibid. [↑](#footnote-ref-31)
32. Ibid. [↑](#footnote-ref-32)
33. Ibid. [↑](#footnote-ref-33)
34. Ibid. [↑](#footnote-ref-34)
35. Ibid. [↑](#footnote-ref-35)
36. Ibid. [↑](#footnote-ref-36)
37. Ibid. [↑](#footnote-ref-37)
38. Ibid. [↑](#footnote-ref-38)
39. Ibid. [↑](#footnote-ref-39)
40. Ibid. [↑](#footnote-ref-40)
41. Ibid. [↑](#footnote-ref-41)
42. Ibid. [↑](#footnote-ref-42)
43. Ibid. [↑](#footnote-ref-43)
44. Ibid. [↑](#footnote-ref-44)
45. Ibid. [↑](#footnote-ref-45)
46. Ibid. [↑](#footnote-ref-46)
47. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal 60 [↑](#footnote-ref-47)
48. Urip Santoso, Op.Cit.,92 [↑](#footnote-ref-48)
49. Ibid hal. 99 [↑](#footnote-ref-49)
50. <https://kbbi.web.id/alih>, diakses pada tanggal 9 Maret 2023 [↑](#footnote-ref-50)
51. Farrell Gian Kumampung, “Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,” *Lex Crimen*, Vol VI, No. 5, (Juli, 2017), hal. 157 [↑](#footnote-ref-51)
52. Putri Ayu Trisnawati, ”Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah”, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah>, diakses pada tanggal 06 Maret 2023 [↑](#footnote-ref-52)
53. Frederik Mayore Saranaung, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,” *Lex Crimen*, Vol VI, No. 1, (Januari-Februari, 2017), hal. 20 [↑](#footnote-ref-53)
54. Urip Santoso, Op. Cit. hal 100 [↑](#footnote-ref-54)
55. Ni Komang Evic Triani, “Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan,” *Jurnal Analogi Hukum,* Vol. 3, No. 1, (2021), hal 55 [↑](#footnote-ref-55)
56. Sugiharto, Op.Cit hal. 45 [↑](#footnote-ref-56)
57. Tim Hukum Online, “Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc?page=2>, diakses pada tanggal 30 Januari 2023 [↑](#footnote-ref-57)
58. Prasetijo Rijadi, Sri Priyati, Op.Cit. hal 71 [↑](#footnote-ref-58)
59. R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal 291 [↑](#footnote-ref-59)
60. Prasetijo Rijadi, Sri Priyati, Op.Cit hal 71 [↑](#footnote-ref-60)
61. Munir Fuady, Op. Cit. hal 4 [↑](#footnote-ref-61)
62. <https://id.wikipedia.org/wiki/Perbuatan_melawan_hukum>, diakses pada tanggal 11 Maret 2023 [↑](#footnote-ref-62)
63. R. Wirjono Projodikoro, Op. Cit. hal 7 [↑](#footnote-ref-63)
64. Ibid hal 6 [↑](#footnote-ref-64)
65. Munir Fuady, Op. Cit. hal 6 [↑](#footnote-ref-65)
66. Munir Fuady, Op. Cit. hal 12 [↑](#footnote-ref-66)
67. Ibid. [↑](#footnote-ref-67)
68. Ibid hal 13 [↑](#footnote-ref-68)
69. Ibid hal 13 [↑](#footnote-ref-69)
70. M. Khoidin, *Hukum Jaminan*, Laksbang Yustitia, Surabaya, 2017, hal 8 [↑](#footnote-ref-70)
71. Munir Fuady, Op. Cit. hal 55 [↑](#footnote-ref-71)
72. Sugiharto, Op.Cit., hal 49 [↑](#footnote-ref-72)
73. Ibid hal 50 [↑](#footnote-ref-73)
74. R. Wirjono Prodjodikoro, Op. Cit., hal 7 [↑](#footnote-ref-74)
75. Ibid hal 2 [↑](#footnote-ref-75)