

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM  
SENGKETA TANAH PANTAI SARI RINGGUNG  
(Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)**

**(Skripsi)**

**Oleh**

**M. RHEVO TAUREANDHIA  
2252011029**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**

## ABSTRAK

### ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA TANAH PANTAI SARI RINGGUNG (Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)

Oleh  
**M. Rhevo Taureandhia**

Penelitian ini diawali oleh adanya sengketa tanah di kawasan Pantai Sari Ringgung yang melibatkan Penggugat dan Tergugat terkait penutupan akses jalan yang didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum. Penggugat menganggap bahwa tindakan Tergugat telah merugikan kepentingannya karena menghambat akses menuju lokasi tertentu. Namun, Tergugat berpendapat bahwa tindakan tersebut merupakan bagian dari penggunaan hak atas tanah yang berada dalam penguasaannya. Tujuan dalam penelitian ini adalah mengkaji pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah di kawasan Pantai Sari Ringgung berdasarkan Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021, implikasi putusan terhadap kepastian hukum, dan ketepatan penerapan hukum oleh *Judex Facti* pada tingkat banding.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengolahan data dilakukan dengan cara pemeriksaan data, Penyusunan ulang data, dan sistematika data, kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perkara tersebut tidak terpenuhi sebagaimana diputus dalam Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021. Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dasar haknya secara sah dan meyakinkan, sehingga tidak terdapat hak yang dilanggar. Tindakan Tergugat berupa penutupan akses jalan dinilai sebagai pelaksanaan hak atas tanah yang dikuasainya dan bukan perbuatan melawan hukum. Putusan ini menegaskan bahwa kepastian hukum dalam sengketa pertanahan sangat bergantung pada pembuktian hak yang sah dan jelas. Mahkamah Agung juga menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi telah tepat menerapkan hukum, khususnya terkait tidak sahnya dasar kepemilikan Penggugat akibat penghapusan Sertifikat Hak Milik, sehingga permohonan kasasi ditolak dan putusan banding dikuatkan.

**Kata Kunci:** Perbuatan Melawan Hukum, Putusan Pengadilan, Sengketa Tanah

## **ABSTRACT**

### ***JURIDICAL ANALYSIS OF UNLAWFUL ACTS IN THE LAND DISPUTE OF PANTAI SARI RINGGUNG (Study of Decision Number 3153 K/Pdt/2021)***

**By**  
***M. Rhevo Taureandhia***

*This study originates from a land dispute in the Pantai Sari Ringgung area involving the Plaintiff and the Defendant regarding the closure of an access road, which was alleged to constitute an unlawful act. The Plaintiff argued that the Defendant's actions caused harm by obstructing access to a certain location. Meanwhile, the Defendant contended that such actions were part of the exercise of land rights under their control. The purpose of this study is to examine the fulfillment of the elements of an unlawful act in the land dispute in the Pantai Sari Ringgung area based on Decision Number 3153 K/Pdt/2021, the implications of the decision on legal certainty, and the correctness of the application of law by the *Judex Facti* at the appellate level*

*The research method used is normative juridical research employing statutory and case approaches. The research data were obtained through library research consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. Data processing was carried out through data examination, data rearrangement, and data systematization, which were then analyzed qualitatively.*

*The results of this study indicate that the elements of an unlawful act in the case were not fulfilled, as decided in Decision Number 3153 K/Pdt/2021. The Panel of Judges considered that the Plaintiff failed to prove the legal basis of his rights lawfully and convincingly; therefore, there was no violated right. The Defendant's action in closing the road access was regarded as an exercise of rights over the land under his control rather than an unlawful act. This decision emphasizes that legal certainty in land disputes greatly depends on clear and lawful proof of rights. The Supreme Court also stated that the High Court had correctly applied the law, particularly regarding the invalidity of the Plaintiff's ownership basis due to the annulment of the Certificate of Ownership Rights, thus the cassation petition was rejected and the appellate decision was upheld.*

**Keywords: Court Decisions, Land Disputes, Unlawful Acts.**

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM  
SENGKETA TANAH PANTAI SARI RINGGUNG  
(Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)**

**Oleh**

**M. RHEVO TAUREANDHIA**

**Skripsi**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mendapatkan Gelar  
SARJANA HUKUM**

**Pada**

**Bagian Hukum Perdata  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**

**Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA TANAH PANTAI SARI RINGGUNG (Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)**

**Nama : M Rhevo Taureandhia**

**NPM : 2252011029**


**Bagian : Hukum Keperdataan**

**Fakultas : Hukum**


**MENYETUJUI**

**1. Komisi Pembimbing**

  
**Dr. Kasmawati, S.H., M.Hum.**  
**NIP 197607052009122001**

  
**M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.**  
**NIP 197108252005011002**

**2. Ketua Bagian Hukum Perdata**

  
**Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.**  
**NIP 197404132005011001**

**MENGESAHKAN**

1. **Tim Penguji**  
**Ketua**

**: Dr. Kasmawati, S.H., M.Hum,**



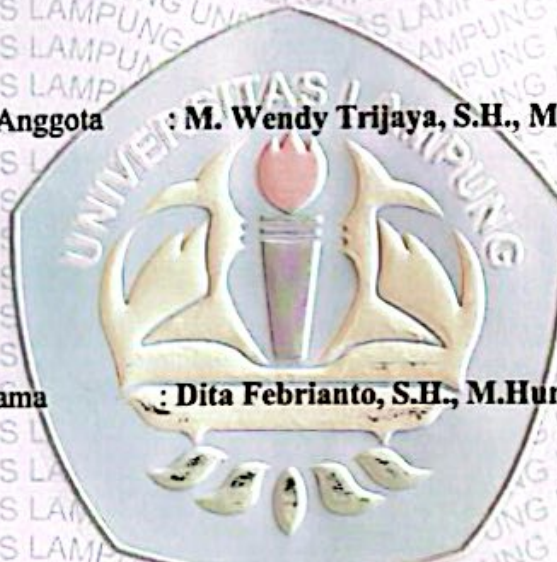
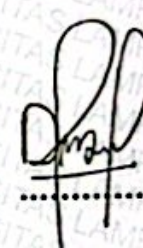
**Sekretaris/Anggota**

**: M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.**



**Penguji Utama**

**: Dita Febrianto, S.H., M.Hum.**



2 **Dekan Fakultas Hukum**



**Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.**  
**NIP 196412181988031002**

**Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 15 Juni 2026**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : M. Rhevo Taureandhia  
NPM : 2252011029  
Bagian : Hukum Keperdataan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “**Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah Pantai Sari Ringgung (Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)**”, adalah hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 39 ayat 2 dan Pasal 40 ayat 1 huruf (F) Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 19 Tahun 2020.

Bandar Lampung, 15 Juni 2026



**M. Rhevo Taureandhia**

## RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Lengkap M. Rhevo Taureandhia, lahir di Bandar Lampung pada tanggal 03 Oktober 2003. Penulis adalah anak ke 2 dari 3 bersaudara, dari pasangan Bapak Okta Kurniawan, dan Ibu Tutiek Pamiyati, Penulis menjalankan dan menyelesaikan pendidikan formal di TK As-Salam Bandar Lampung pada tahun 2008, TK Alkautsar Bandar Lampung pada tahun 2009, SD Alkautsar Bandar Lampung pada tahun 2010-2011, SD Lazuardi Haura *GIS* Bandar Lampung pada 2012-2015, SMP Lazuardi Haura *GIS* Bandar Lampung pada tahun 2016-2019, SMA Negeri 2 Bandar Lampung pada tahun 2019-2022. Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2022 melalui jalur Seleksi Mandiri Masuk Universitas Lampung (Simanila). Selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis berorganisasi di tingkat fakultas. Penulis pernah mengikuti UKM-F Persikusi sebagai anggota muda pada tahun 2022, dan menjadi bagian kepengurusan Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata (HIMA PERDATA) pada tahun 2025-2026. Penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I Tahun 2025 di Desa Kutowinangun, Kecamatan Sendang Agung, Kabupaten Lampung Tengah.

## MOTO

“ Hidup yang tidak di pertaruhkan, tidak akan pernah di menangkan, dan untuk memulai hal yang baru, mencoba sesuatu yang lain yang memang terkadang kita harus berani mempertaruhkan apa yang kita punya”

**(Cak Lontong)**

*“ I can `t drown my demons, they know how to swim ”*

**(Oliver Sykes)**

“Skripsi itu seperti cinta, dia datang terlambat tapi tetap harus diselesaikan”

**(M. Rhevo Taureandhia )**

## **PERSEMBAHAN**

Segala puji bagi mu, pemilik alam semesta. Allah yang maha besar maha pengasih lagi maha penyayang. Jadikanlah setiap langkahku adalah ibadah, setiap lelahku menjadi berkah, dan setiap hasilku sebagai persembahan untuk kemuliaan nama-Mu

Dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada :

### **Kedua Orang Tua Tercinta**

Bapak Okta Kurniawan, S.T. dan Ibu Tutiek Pamiyati, S.E., Terima Kasih atas segala cinta, doa, pengorbanan, dan kerja keras yang tak pernah berhenti demi masa depan dan keberhasilanku. Bimbingan serta kasih sayang kalian menjadi kekuatan terbesar dalam setiap langkah perjalanan hidupku.

### **Kakak dan Adikku Tersayang**

Kepada kakak dan adikku tersayang, M. Varel Pataheldra dan Shaqila Vallerie Putri Okta skripsi ini saya persembahkan sebagai wujud semangat dan pengingat bahwa setiap proses membutuhkan kesabaran dan ketekunan. Semoga apa yang saya capai dapat menjadi motivasi untuk terus bermimpi, berjuang, dan tidak takut menghadapi tantangan.

## SANWACANA

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia yang telah diberikan kepada hambanya, shalawat dan salam tidak lupanya penulis do'a kan dan sampaikan kepada Rasulullah SAW. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ **Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah Pantai Sari Ringgung (Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021).**” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai tantangan dan keterbatasan, namun berkat penyertaan Tuhan serta dukungan dari berbagai pihak, penulis mampu menyelesaikannya dengan baik. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa syukur dan penghargaan sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A., I.P.M selaku Rektor Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku ketua bagian Hukum Keperdataan FH Unila;
4. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., Selaku Sekretaris bagian Hukum Keperdataan FH Unila dan Selaku Dosen Pembimbing II atas kesediaan waktu yang diluangkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;
5. Ibu Dr. Kasmawati, S.H., M.Hum., Selaku Dosen Pembimbing I atas kesediaan waktu yang diluangkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;

6. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., Selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
7. Ibu Dora Mustika, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
8. Bapak Agung Budi Prasetyo, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembimbing Akademik yang membantu dan memberikan arahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh Dosen dan Karyawan/I Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
10. Teristimewa untuk Kedua Orang Tua, Bapak Okta Kurniawan dan Ibu Tutiek Pamiyati, terima kasih atas dukungan, kasih sayang, nasihat, doa dan kesabaran yang selalu menyertai penulis;
11. Kiyay M. Varel Pataheldra dan Adik Shaqila Vallerie Putri Okta, terima kasih atas dukungan, kasih sayang, nasihat dan doa yang selalu menyertai penulis;
12. Among Indra Bangsawan dan Almarhum Ajong Kusumawati, serta seluruh keluarga besar Indra Bangsawan yang selalu memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
13. Almarhum Datuk Helmi Arsyad dan Yangti Emmy Kosasih, serta seluruh keluarga besar Helmi Arsyad yang turut mendoakan dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi;
14. Uncle Yudhi Pratama, terima kasih atas dukungan, nasihat dan doa yang selalu menyertai penulis;
15. Ahmad Syarif Anas Arradhi, Sahabat yang telah menemani penulis semenjak Kelas 3 Sekolah Dasar sampai dengan penulis menyelesaikan skripsi ini, dan sampai kedepannya, brads selalu ada;
16. Ahmad Luthfi Arisitian, Sahabat yang telah menemani penulis semenjak kelas 1 Sekolah Menengah Atas sampai dengan penulis menyelesaikan skripsi ini, dan sampai kedepannya, bro selalu ada;

17. Muhammad Syavan Yuzman Diyu, Sahabat yang telah menemani penulis semenjak Kelas 1 Sekolah Menengah Atas sampai dengan penulis menyelesaikan skripsi ini, dan sampai kedepannya;
18. Bunda Kantin Meli, Coy, dan Teh Wini, terima kasih telah menemani penulis dari awal kuliah sampai penulis menyelesaikan skripsi ini, makasih udah ngisi perut repo dengan makanan seenak ini;
19. Kepengurusan Hima Perdata yang telah menemani penulis selama masa kepengurusan Hima Perdata 2025 - 2026;
20. Teman-teman Koskur dan Rummy yang dari awal Sekolah Menengah Atas telah menemani penulis sampai penulis menyelesaikan skripsi ini, semangat untuk kedepan nya kawan kawan;
21. Teman-teman Pemburu SH, (Alghy, Sarip, Kemal, Onoy, Dappa Al, Dapik, Jeki, Saddam, Timothy, Irvan, Reimond, serta Zaki) yang menjadi sahabat karib penulis semasa perkuliahan, Jangan Lupa Wisuda Guys;
22. Teman- teman KKN ( Ronaldo, Adit, Wenda, Zefanya, Sugi, Lidya) Yang telah menemani masa KKN penulis sampai penulis menyelesaikan skripsi ini;
23. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang dengan kebaikan membantu penulis dalam menyelesaikan perkuliahan serta proses penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas kontribusi dan dukungan yang telah diberikan. Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan atas segala jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis;

Bandar Lampung , Mei 2026

Penulis

**M. Rhevo Taureandhia**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>PERNYATAAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>viii</b>
<b>MOTO</b> .....	<b>ix</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>x</b>
<b>SANWACANA</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Ruang Lingkup Penelitian .....	8
D. Tujuan Penelitian .....	8
E. Manfaat Penelitian .....	8
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
A. Perbuatan Melawan Hukum .....	9
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	9
2. Unsur - Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	11
B. Tanah dan Kepemilikan Tanah .....	15
1. Pengertian Tanah .....	15
2. Hak - Hak atas Tanah .....	17
3. Hak Milik Atas Tanah .....	19
C. Sengketa Tanah .....	21
1. Pengertian Sengketa Tanah .....	21
2. Faktor Penyebab Sengketa Tanah .....	22
D. Kerangka Pikir .....	30

<b>III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
1. Jenis Penelitian .....	37
2. Pendekatan Penelitian .....	37
3. Sumber dan Jenis Data .....	38
4. Metode Pengumpulan Data .....	39
5. Metode Pengolahan Data .....	40
6. Analisis Data .....	40
<b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>41</b>
A. Pemenuhan Unsur - Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Tanah di Kawasan Pantai Sari Ringgung .....	41
1. Duduk Perkara (Putusan Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Gdt).....	41
2. Duduk Perkara (Putusan Nomor 38/Pdt/2021/PT Tjk) .....	43
3. Duduk Perkara (Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021).....	44
4. Unsur - Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Tanah di Kawasan Pantai Sari Ringgung .....	47
B. Implikasi Putusan Pengadilan Terhadap Kepastian Hukum dari Adanya Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Tanah di Kawasan Pantai Sari Ringgung.....	56
1. Implikasi Terhadap Kepastian Hukum dalam Pembuktian Hak atas Tanah .....	56
2. Implikasi Terhadap Batasan Penggunaan Hak atas Tanah.....	58
3. Implikasi Terhadap Pembuktian Kepentingan Umum .....	60
C. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021 Menilai Ketepatan Penerapan Hukum oleh <i>Judex Facti</i> pada Tingkat Banding....	63
<b>V. PENUTUP .....</b>	<b>64</b>
A. Kesimpulan .....	64
B. Saran.....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>66</b>

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan memiliki posisi sentral dalam seluruh aspek kehidupan bangsa Indonesia. Statusnya yang strategis, baik secara ekonomi, sosial, maupun politik, menjadikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah sebagai pilar utama dalam pembangunan dan keadilan. Fondasi hukum pertanahan nasional telah diletakkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>1</sup> Secara tegas menyatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam di dalamnya, dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya sengketa perdata mengenai hak atas tanah antara Penggugat, Hi. Syamsu Rizal, dengan para pihak Tergugat yang berkaitan dengan keabsahan penguasaan dan peralihan hak atas tanah yang terletak di Desa Sidodadi, Kecamatan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran. Sengketa ini timbul akibat adanya perbedaan klaim kepemilikan atas objek tanah yang sama, yang masing-masing pihak dasarkan pada riwayat dan alas hak yang berbeda.

Sengketa ini bermula dari klaim Penggugat yang menyatakan bahwa dirinya memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan riwayat penguasaan yang telah berlangsung lama dan didukung oleh berbagai bukti, seperti surat pernyataan, bukti pembayaran pajak, serta penguasaan fisik tanah yang dilakukan secara terus-menerus. Penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut berasal dari transaksi jual

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 1.

beli yang telah dilakukan sejak tahun 1962 dan kemudian dilanjutkan dengan penguasaan oleh pihak keluarganya secara turun-temurun .

Para Tergugat mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama berdasarkan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat pada tahun 2020. Namun demikian, perjanjian tersebut belum ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga secara hukum belum terjadi peralihan hak yang sah atas tanah tersebut . Hal inilah yang kemudian menimbulkan sengketa mengenai siapa pihak yang secara sah berhak atas objek tanah dimaksud.

Secara kronologis, sengketa ini diawali dari adanya riwayat penguasaan tanah oleh pihak yang berkaitan dengan Penggugat sejak tahun 1962, yang kemudian dilanjutkan dengan berbagai bentuk penguatan administrasi seperti surat-surat keterangan dan pembayaran pajak. Selanjutnya, pada tahun 2020 muncul perjanjian pengikatan jual beli yang dijadikan dasar oleh pihak Tergugat untuk mengklaim hak atas tanah tersebut. Seiring berjalannya waktu, terjadi tumpang tindih klaim kepemilikan yang menyebabkan timbulnya konflik antara para pihak.

Permasalahan semakin kompleks dengan adanya keterlibatan pihak lain, seperti PT. Sari Ringgung dan masyarakat Desa Sidodadi, yang memiliki kepentingan terhadap objek sengketa, namun tidak seluruhnya dilibatkan dalam gugatan. Hal ini menimbulkan persoalan hukum terkait kelengkapan subjek hukum dalam perkara, yang berpotensi mempengaruhi keabsahan pemeriksaan dan putusan pengadilan .

Kasus sengketa tanah Pantai Sari Ringgung adalah salah satu contoh konflik agraria yang menjadi perhatian publik dan hukum. Sengketa ini melibatkan klaim kepemilikan lahan dan akses jalan antara warga dan pihak penguasaan lahan. Dalam prosesnya, timbul perbuatan melawan hukum berupa penutupan akses jalan yang biasa digunakan masyarakat, yang berdampak pada terganggunya aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat. Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 38/Pdt/2021/PT Tjk menjadi titik acuan penting untuk meninjau aspek yuridis dari perbuatan melawan hukum dalam sengketa tersebut. Dalam putusan ini, pengadilan menegaskan kewajiban untuk menghormati hak atas tanah dan akses publik serta

memberikan perlindungan hukum yang adil kepada semua pihak terkait.

Penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan pemahaman mendalam mengenai bagaimana hukum perdata mengatur perbuatan melawan hukum dalam konteks sengketa tanah, serta untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa yang berdasarkan putusan pengadilan. Melalui analisis yuridis, diharapkan dapat diidentifikasi prinsip-prinsip hukum yang dapat menjamin kepastian hukum dan Pantai Sari Ringgung, yang terletak di Kecamatan Teluk Pandan, Namun, sejak beberapa tahun terakhir, kawasan ini menjadi pusat sengketa lahan yang melibatkan warga dengan pihak swasta atau korporasi yang mengklaim hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Sengketa ini telah menimbulkan ketegangan sosial dan mengganggu aktivitas ekonomi warga yang bergantung pada akses kawasan pantai. Salah satu pokok konflik adalah adanya penutupan akses jalan menuju Pantai Sari Ringgung yang selama ini digunakan oleh masyarakat umum untuk mencari nafkah. Penutupan akses ini dilakukan secara sepihak oleh salah satu pihak yang memiliki sertifikat hak milik atas sebagian lahan di kawasan tersebut. Kondisi ini menyebabkan warga dan para pelaku usaha kecil di daerah sekitar kehilangan mata pencaharian mereka, karena tidak dapat mengakses kawasan wisata yang menjadi sumber penghasilan utama.

Putusan Pengadilan Negeri Gedong Tataan dan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perkara Nomor 38/Pdt/2021/PT Tjk menjadi titik terang dalam penyelesaian perkara ini. Putusan tersebut menyatakan bahwa tindakan penutupan akses oleh pihak tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan masyarakat. Selain itu, putusan tersebut menegaskan pentingnya perlindungan hak masyarakat dan kepastian hukum atas penggunaan tanah yang bersangkutan.<sup>2</sup>

Keberadaan sengketa ini juga mencerminkan permasalahan mendasar dalam sistem hukum agraria di Indonesia, yakni adanya tumpang tindih kepemilikan, lemahnya penegakan hukum, serta ketidakjelasan regulasi mengenai pengelolaan kawasan

---

<sup>2</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 23

pesisir dan pulau-pulau kecil. Perselisihan kepemilikan antara warga dan pemilik sertifikat menimbulkan kerugian sosial-ekonomi yang tidak kecil, sehingga memerlukan penyelesaian hukum yang komprehensif dan berkeadilan. Kasus ini menggambarkan pentingnya memahami konsep perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata sebagai dasar untuk penyelesaian sengketa tanah. Perbuatan melawan hukum dalam konteks ini tidak hanya mencakup tindakan yang merugikan hak milik, tetapi juga tindakan yang merugikan kepentingan umum dan mengancam ketertiban sosial.

Penelitian ini sangat penting untuk dilakukan agar dapat memberikan gambaran mendalam tentang bagaimana aspek yuridis perbuatan melawan hukum diterapkan dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, khususnya dalam kasus Pantai Sari Ringgung. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum dan menjadi acuan bagi pemangku kepentingan dalam menangani sengketa tanah secara efektif dan adil. Sengketa tanah di Indonesia merupakan salah satu persoalan hukum yang masih menjadi tantangan besar dalam sistem hukum nasional. Hal ini disebabkan oleh kompleksitas kepemilikan tanah, belum optimalnya sistem pendaftaran tanah, serta ketidaksesuaian antara regulasi hukum dengan realitas sosial di lapangan. Khususnya di wilayah pesisir, konflik agraria seperti yang terjadi di Pantai Sari Ringgung mencerminkan permasalahan klasik yang melibatkan hak milik, hak pengelolaan, dan kepentingan masyarakat. Kasus sengketa tanah Pantai Sari Ringgung bermula dari klaim kepemilikan lahan oleh Hi. Syamsu Rizal yang memperoleh sertifikat hak milik, sementara masyarakat lokal dan pihak lain mengklaim adanya hak guna jalan atau akses umum yang telah lama digunakan. Konflik ini memuncak saat terjadi penutupan dan penguasaan akses jalan oleh pihak pemilik sertifikat tanpa persetujuan masyarakat, sehingga menimbulkan kerugian sosial-ekonomi dan mengganggu ketertiban umum.

Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 38/Pdt/2021/PT Tjk menegaskan bahwa tindakan penutupan akses tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak sesuai dengan hak kepemilikan yang sah dan bertentangan dengan kepentingan umum. Putusan ini menolak klaim Tergugat yang secara sepihak menghalangi akses yang selama ini menjadi hak masyarakat,

sekaligus memerintahkan membuka kembali akses jalan yang Terkena sengketa. Secara yuridis, perbuatan melawan hukum ini merupakan pelanggaran terhadap Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain wajib mengganti kerugian tersebut. Dalam konteks sengketa tanah, perbuatan melawan hukum tidak hanya terkait dengan klaim kepemilikan secara fisik, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap hak-hak yang melekat pada penggunaan tanah dan kepentingan umum yang dilindungi oleh hukum. Kasus ini sekaligus menjadi cermin lemahnya perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat dalam sengketa agraria, terutama mengenai akses dan penggunaan tanah yang selama ini dianggap sebagai hak bersama. Selain itu, sengketa ini mengungkap tantangan besar dalam penegakan hukum agraria yang harus mampu menyeimbangkan antara hak individu dan kepentingan masyarakat luas.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis bagaimana perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah Pantai Sari Ringgung diinterpretasikan oleh pengadilan, khususnya melalui Putusan Nomor 38/Pdt/2021/PT Tjk. Studi ini akan menggali pertimbangan hukum yang digunakan pengadilan dalam menilai perbuatan melawan hukum dan implikasinya terhadap kepastian hukum serta perlindungan hak masyarakat dalam sengketa tanah. Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan teori dan praktik hukum perdata agraria di Indonesia, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan sistem penyelesaian sengketa tanah yang lebih adil dan efektif. Konflik ini berawal dari pergeseran tata guna lahan dan pengakuan hak milik berdasarkan sertifikat yang dimiliki oleh salah satu pihak, sementara masyarakat tradisional maupun pengguna lama mengklaim adanya hak untuk mengakses dan memanfaatkan kawasan tersebut secara turun-temurun.

Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 38/Pdt/2021/PT Tjk yang menolak tindakan penutupan akses jalan oleh tergugat merupakan contoh penerapan prinsip hukum perdata tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam putusan ini, pengadilan memberikan penekanan pada

perlindungan hak-hak yang tidak hanya bersifat administratif formal (sertifikasi), tetapi juga memperhatikan hak-hak faktual dan kepentingan umum yang wajib dihormati. Selain aspek hukum perdata, kasus ini terkait erat dengan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang menegaskan prinsip keadilan sosial dan penataan agraria yang berkeadilan.

Sengketa ini mengungkap dinamika konflik antara kepentingan pemilik formal dan hak-hak masyarakat adat atau masyarakat sekitar yang selama ini berinteraksi dengan tanah tanpa hambatan. Hal ini memunculkan kebutuhan evaluasi terhadap mekanisme penyelesaian sengketa agraria yang tidak semata bersandar pada dokumen formal, tapi juga pada asas keadilan substantif. Konteks sosial dan ekonomi di sekitar Pantai Sari Ringgung sangat bergantung pada akses lahan dan laut sebagai sumber penghidupan. Penutupan akses oleh satu pihak menyebabkan hilangnya mata pencaharian bagi banyak keluarga, yang berpotensi menimbulkan dampak sosial yang lebih luas seperti kemiskinan dan kerusuhan sosial. Oleh karena itu, putusan pengadilan yang menilai tindakan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum memiliki dimensi penting dalam menjaga stabilitas sosial dan melindungi hak-hak masyarakat kecil.

Perkembangan perkara a quo tidak berhenti pada tingkat banding. Setelah Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 38/PDT/2021/PT TJK yang membatalkan putusan tingkat pertama, pihak yang merasa dirugikan kemudian mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung.

Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021 telah memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tingkat kasasi. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menyatakan bahwa putusan *judex facti*, yaitu Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, tidak salah dalam menerapkan hukum, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dinyatakan ditolak .

Salah satu pertimbangan penting Mahkamah Agung adalah terkait dengan status hukum objek sengketa, khususnya mengenai Sertifikat Hak Milik yang dijadikan dasar oleh Penggugat. Berdasarkan bukti yang diajukan, diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00627 atas nama Penggugat telah dimohonkan penghapusan dan

dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan, sehingga secara hukum Penggugat tidak lagi memiliki hak atas objek sengketa .

Keadaan tersebut berimplikasi langsung terhadap kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat, serta melemahkan dasar gugatan yang sebelumnya dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri. Dengan demikian, Mahkamah Agung menguatkan substansi putusan tingkat banding yang menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan.

Penelitian ini menjadi sangat relevan dalam memberikan analisis yuridis yang komprehensif terhadap kasus sengketa tersebut, tidak hanya sebagai kajian akademis, tetapi juga sebagai respon praktis terhadap masalah hukum agraria di Indonesia. Melalui studi mendalam atas putusan Nomor 38/Pdt/2021/PT Tjk, penelitian ini bertujuan mengungkap bagaimana perbuatan melawan hukum dipahami dan diterapkan dalam penyelesaian sengketa tanah, serta implikasi hukumnya bagi kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memperbaiki kebijakan agraria dan pendekatan penyelesaian sengketa yang lebih inklusif dan berkeadilan, sehingga konflik serupa dapat diminimalisir di masa mendatang. Berdasarkan latar belakang studi kasus ini, maka akan dilakukan penelitian dengan berdasarkan teori, asas dan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya akan dilakukan penelitian dengan judul: **Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Tanah Pantai Sari Ringgung (Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021)**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dapat mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah di kawasan Pantai Sari Ringgung?
2. Bagaimana implikasi putusan pengadilan terhadap kepastian hukum dari adanya perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah di kawasan Pantai Sari Ringgung?

3. Bagaimana Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021 menilai ketepatan penerapan hukum oleh *judex facti* pada tingkat banding?

### **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup ilmu dan ruang lingkup bidang kajian. Lingkup ilmu dalam penelitian ini adalah hukum keperdataan, khususnya Hukum Acara Perdata, sedangkan lingkup kajian penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 38/Pdt/2021/PT Tjk dan Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021.

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Mengkaji pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah di kawasan Pantai Sari Ringgung
2. Mengkaji implikasi putusan pengadilan terhadap kepastian hukum dari adanya perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah di kawasan Pantai Sari Ringgung
3. Mengkaji ketepatan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021 dalam menilai ketepatan penerapan hukum oleh *judex facti* pada tingkat banding

### **E. Manfaat Penelitian**

#### **1. Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya menganalisis Perbuatan Melawan Hukum. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi akademik yang memperkaya kajian ilmiah mengenai Perbuatan Melawan Hukum.

#### **2. Praktis**

Penelitian ini diharapkan akan memberikan informasi tambahan dan sebagai referensi bagi peneliti lain yang melakukan penelitian dengan topik penelitian yang serupa.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Perbuatan Melawan Hukum

#### 1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum diatur secara eksplisit dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”* Ketentuan ini menegaskan prinsip dasar bahwa setiap individu yang melakukan suatu tindakan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, baik berupa kerugian materiil maupun immateriil, wajib bertanggung jawab secara hukum dengan memberikan ganti rugi.

Pasal 1366 KUH Perdata memperluas cakupan pertanggungjawaban tersebut dengan menyatakan bahwa *“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”* Artinya, seseorang tidak hanya dapat dimintai pertanggungjawaban karena melakukan suatu tindakan aktif yang melawan hukum, tetapi juga karena bersikap lalai, tidak hati-hati, atau melakukan suatu perbuatan pasif yang akhirnya menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dengan demikian, hukum perdata Indonesia mengakomodasi tanggung jawab hukum atas tindakan yang disengaja maupun akibat dari kelalaian.<sup>3</sup>

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa aslinya dikenal dengan istilah *“onrechtmatige daad”* dalam bahasa Belanda, yang merupakan sumber utama KUH Perdata Indonesia karena pengaruh sistem hukum Eropa Kontinental. Dalam tradisi hukum *Anglo Saxon*, istilah yang sepadan adalah *“tort”*, yang secara

---

<sup>3</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, hlm. 346

sederhana berarti *wrong* atau kesalahan. Namun, dalam perkembangan hukum perdata, istilah *tort* mengalami perluasan makna menjadi segala bentuk kesalahan perdata yang tidak bersumber dari wanprestasi (*contractual breach*). Dengan kata lain, *tort* atau *onrechtmatige daad* adalah dasar tanggung jawab perdata di luar hubungan kontraktual.

Secara historis, kata *tort* berasal dari bahasa Latin “*torquere*” atau “*tortus*”, yang berarti bengkok atau menyimpang, dan diadopsi ke dalam bahasa Prancis menjadi *tort* yang berarti kesalahan. Demikian pula dalam bahasa Inggris, kata *wrong* berakar dari “*wrung*”, yang juga bermakna penyimpangan, kesalahan, atau kerugian (*injury*). Perkembangan etimologis ini memperlihatkan bahwa konsep *tort* maupun *onrechtmatige daad* secara universal dimaknai sebagai perbuatan yang menyimpang dari norma hukum yang berlaku dan menimbulkan kerugian bagi orang lain.<sup>4</sup>

Pada awalnya, perbuatan melawan hukum tidak dianggap sebagai cabang hukum yang berdiri sendiri. Banyak sarjana berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum hanyalah semacam “keranjang sampah” yang menampung berbagai konsep hukum yang tidak dapat dimasukkan ke dalam kategori hukum yang sudah mapan, seperti hukum kontrak, hukum pidana, atau hukum administrasi. Namun, seiring perkembangan ilmu hukum, khususnya sejak pertengahan abad ke-19, perbuatan melawan hukum mulai diakui sebagai bidang hukum yang mandiri. Di negara-negara dengan tradisi hukum Eropa Kontinental, termasuk Belanda, perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad* diperlakukan sebagai salah satu dasar utama tanggung jawab perdata di luar kontrak.

Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya yang berjudul “Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata” mengemukakan bahwa dahulu, pengadilan menafsirkan “melawan hukum” hanya sebagai pelanggaran dari Pasal-Pasal hukum tertulis semata atau pelanggaran perundang-undangan yang berlaku. Baru sejak tahun 1919, dipelopori oleh *Hoge Raad* (Putusan *Hoge Raad* tanggal 21 Januari 1919), terjadi perkembangan dengan mengartikan “melawan hukum” bukan hanya

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: PT Citra Aditya, hlm. 2.

sebagai perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan tertulis semata, melainkan juga sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat. Perbuatan orang diklasifikasikan menjadi dua, yaitu perbuatan yang sesuai dengan hukum dan perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Perikatan yang tidak sesuai dengan hukum adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam Pasal 1365-1380 KUH Perdata.<sup>5</sup>

## 2. Unsur - Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan uraian kedua pasal tersebut, dapat diperoleh unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

### 1. Perbuatan (*Daad*)

Dalam doktrin hukum perdata, istilah *perbuatan* mencakup dua bentuk, yakni perbuatan positif dan perbuatan negatif. Perbuatan positif dapat berupa tindakan nyata yang dilakukan seseorang, sedangkan perbuatan negatif mencakup kelalaian (*nalatigheid*) atau kurang hati-hati (*onvoorzigtigheid*) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1366 KUH Perdata. Dengan kata lain, Pasal 1365 KUH Perdata pada dasarnya mengatur tentang tanggung jawab bagi orang yang secara aktif melakukan tindakan melawan hukum, sedangkan Pasal 1366 mengatur tentang tanggung jawab bagi orang yang tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan sehingga menimbulkan kerugian.

Kedua pasal ini memiliki akibat hukum yang sama, yakni kewajiban mengganti kerugian. Perbedaan pengaturan ini hanya bermakna sebelum adanya putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 (*Cohen vs Lindenbaum*), karena sebelum itu pengertian “melawan hukum” masih ditafsirkan secara sempit, terbatas hanya pada tindakan yang melanggar undang-undang. Setelah adanya putusan tersebut, makna melawan hukum diperluas sehingga mencakup pula perbuatan negatif berupa kelalaian. Dengan demikian, unsur perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 1366 kini

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya, hlm. 200-201

telah melebur dalam pengertian Pasal 1365 KUH Perdata, karena keduanya sama-sama dapat menimbulkan tanggung jawab ganti kerugian.

## 2. Melawan Hukum (*Onrechtmatig*)

Unsur berikutnya adalah sifat perbuatan itu sendiri yang dikategorikan sebagai *melawan hukum*. Pada awal perkembangannya, sekitar akhir abad ke-19, terjadi perbedaan pandangan antara doktrin dan praktik. Para sarjana hukum perdata telah menganut pemahaman yang luas mengenai arti melawan hukum, sedangkan *Hoge Raad* (Mahkamah Agung Belanda) masih menganut pengertian yang sempit. Sebelum tahun 1919, *Hoge Raad* mendefinisikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang bersumber dari undang-undang. Dengan tafsiran sempit ini, perbuatan melawan hukum identik dengan *onwetmatig* (melanggar undang-undang). Akibatnya, banyak kepentingan masyarakat yang sebenarnya dirugikan, tetapi tidak mendapatkan perlindungan hukum karena tidak ada aturan undang-undang yang secara eksplisit dilanggar.<sup>6</sup>

Baru setelah putusan bersejarah tahun 1919, *Hoge Raad* memperluas makna “melawan hukum” tidak hanya sebatas melanggar undang-undang, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan asas kepatutan atau norma-norma masyarakat. Perluasan ini memberikan ruang yang lebih besar bagi perlindungan hukum masyarakat.<sup>7</sup>

## 3. Kerugian

Kerugian merupakan elemen yang sangat penting dalam perbuatan melawan hukum karena tanpanya tidak ada kewajiban ganti rugi. Kerugian dapat diklasifikasikan menjadi dua bentuk, yakni kerugian materiil dan kerugian immateriil. Kerugian materiil mencakup kerugian yang dapat diukur dengan uang, misalnya biaya yang dikeluarkan, kerugian nyata yang dialami (*damnum emergens*), serta keuntungan

---

<sup>6</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), 6.

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 252-253

yang seharusnya diperoleh tetapi hilang (*lucrum cessans*). Sedangkan kerugian immateriil berkaitan dengan penderitaan non-ekonomis, seperti kehilangan kenyamanan hidup, nama baik, atau rasa aman.

Dalam praktik, perhitungan ganti rugi sering kali dilakukan dengan menggunakan analogi hukum, yakni memperhatikan biaya yang timbul, kerugian aktual yang dapat dibuktikan, dan potensi keuntungan yang hilang. Dengan begitu, konsep kerugian dalam hukum perdata tidak hanya berorientasi pada kerugian yang nyata, tetapi juga mencakup kerugian yang secara wajar dapat diperkirakan terjadi.<sup>8</sup>

#### 4. Kesalahan

Kesalahan merupakan unsur yang melekat pada pelaku, bukan pada perbuatannya. KUH Perdata melalui Pasal 1365 menegaskan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum, sedangkan kesalahan berhubungan dengan sikap batin atau tanggung jawab pribadi pelaku. Kesalahan dalam doktrin hukum dipahami sebagai *schuld*, yang dapat berupa kesengajaan (*opzet*) maupun kelalaian (*culpa*).

Meyers dalam bukunya *De Algemene Begrippen* menjelaskan bahwa kesalahan adalah unsur yang berdiri sendiri dan harus ada di samping adanya perbuatan yang menimbulkan kerugian, agar timbul kewajiban ganti rugi. Sedangkan Rutten dalam *Verbintenissenrecht* menegaskan bahwa kesalahan yang dimaksud dalam Pasal 1365 adalah kesalahan subjektif, yakni dapat dipertanggungjawabkan secara pribadi kepada pelaku. Dengan demikian, seseorang baru dapat dimintai tanggung jawab ganti rugi apabila terbukti ada unsur kesalahan dalam dirinya.<sup>9</sup>

#### 5. Hubungan Kausal

Unsur terakhir adalah adanya hubungan sebab-akibat (*causal link*) antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul. Pasal 1365 KUH Perdata secara tegas merumuskan hal ini melalui kalimat “*perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian.*” Dengan kata lain, kerugian haruslah merupakan akibat langsung dari perbuatan pelaku. Jika kerugian tersebut timbul bukan karena

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 255-256

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 69-70

perbuatan pelaku, maka tanggung jawab ganti rugi tidak dapat dibebankan kepadanya.

Untuk menentukan ada tidaknya hubungan kausal, digunakan teori *adequate veroorzaking* yang dikemukakan Von Kries. Menurut teori ini, yang dapat dianggap sebagai penyebab adalah perbuatan yang menurut pengalaman umum secara normal dapat menimbulkan kerugian yang bersangkutan. Dengan demikian, hubungan kausal haruslah logis, wajar, dan dapat dipertanggungjawabkan menurut akal sehat. Menurut Moegni Djojodirjo, perbuatan melawan hukum secara luas dapat diartikan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.<sup>10</sup> Dalam literatur hukum perdata, para ahli telah memberikan beragam definisi mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Definisi ini penting karena memberikan kerangka konseptual yang lebih luas dibandingkan sekadar merujuk pada Pasal 1365 KUH Perdata. Beberapa rumusan yang sering dikutip antara lain sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai tidak dipenuhinya kewajiban tertentu di luar kewajiban kontraktual maupun kewajiban *quasi contractual*. Dalam konteks ini, pelaku dapat dimintai pertanggungjawaban apabila karena tindakan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain, meskipun antara kedua belah pihak sebelumnya tidak ada hubungan hukum yang jelas. Bentuk perbuatan ini bisa berupa tindakan aktif yang disengaja maupun suatu kelalaian yang berakibat merugikan.
2. Perbuatan melawan hukum dipahami sebagai suatu *civil wrong* (kesalahan perdata) yang menimbulkan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi. Dalam pengertian ini, perbuatan melawan hukum dibedakan dari wanprestasi terhadap kontrak, wanprestasi terhadap kewajiban dalam trust, maupun pelanggaran terhadap kewajiban dalam equity. Jadi, *civil wrong* ditempatkan sebagai dasar tanggung jawab di luar kontrak.

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 257

<sup>11</sup> Subekti, 1995, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa. hlm. 10

3. Definisi lain menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum adalah kerugian yang timbul bukan dari wanprestasi kontraktual, melainkan dari tindakan yang merugikan hak-hak orang lain yang lahir dari ketentuan hukum, bukan dari perjanjian. Dengan demikian, perbuatan melawan hukum memiliki fungsi sebagai mekanisme hukum untuk melindungi hak subjektif yang diakui hukum, meskipun tidak ada ikatan kontraktual antara para pihak.
4. Selanjutnya, perbuatan melawan hukum dapat diartikan sebagai tindakan atau kelalaian yang secara nyata bertentangan dengan hukum, sehingga melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum. Karena adanya pelanggaran terhadap hak yang dilindungi hukum, maka pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pelaku.
5. Beberapa ahli bahkan menegaskan bahwa perbuatan melawan hukum tidak dapat dipersamakan dengan kontrak, karena keduanya memiliki karakteristik yang berbeda. Analogi yang digunakan adalah bahwa perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata memiliki kedudukan tersendiri, sebagaimana halnya kimia bukanlah bagian dari fisika atau matematika. Analogi ini ingin menekankan bahwa *onrechtmatige daad* berdiri sebagai cabang hukum yang mandiri.

Dari berbagai definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum merupakan suatu dasar tanggung jawab perdata yang timbul bukan dari perjanjian, tetapi dari adanya tindakan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Karakteristik utama perbuatan melawan hukum adalah sifatnya yang non-kontraktual, sehingga memberikan perlindungan hukum yang lebih luas terhadap kepentingan individu maupun masyarakat.<sup>12</sup>

## **B. Tanah dan Kepemilikan Tanah**

### **1. Pengertian Tanah**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki kedudukan sangat penting. Keberadaan tanah bukan hanya dipandang sebagai faktor produksi yang bernilai ekonomis, melainkan juga mengandung dimensi sosial, budaya, bahkan

---

<sup>12</sup> Djojodirdjo, M, 1979, *Perbuatan melawan hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita., hlm. 57-58

politik. Secara ekonomis, tanah berfungsi sebagai sarana utama bagi kegiatan pertanian, industri, perdagangan, serta pembangunan perumahan dan infrastruktur. Dari sisi sosial, tanah menjadi tempat bermukim dan sumber kehidupan bagi masyarakat, sedangkan dari aspek budaya, tanah sering dikaitkan dengan nilai-nilai tradisional, adat istiadat, serta identitas suatu komunitas. Tidak jarang, tanah juga memiliki makna spiritual, karena dianggap sebagai warisan leluhur yang harus dijaga dan diwariskan kepada generasi berikutnya. Sementara itu, secara politik, tanah berperan sebagai simbol kedaulatan negara dan alat untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>13</sup>

Tanah senantiasa menjadi pusat perhatian dalam sistem hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria karena hukum agraria mengatur hubungan antara manusia dengan tanah, serta menetapkan batas-batas kewenangan negara, individu, maupun badan hukum dalam menguasai dan memanfaatkan tanah. Dalam konteks Indonesia, dasar hukum agraria diletakkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang lahir sebagai respon atas kebutuhan akan unifikasi hukum tanah setelah masa kolonial. Sebelum berlakunya UUPA, terdapat dualisme hukum tanah, yakni hukum adat dan hukum agraria kolonial yang bersumber dari Agrarische Wet 1870, yang sering kali tidak adil dan merugikan masyarakat pribumi. Dengan lahirnya UUPA, pemerintah berupaya menciptakan sistem hukum tanah yang bersifat nasional, sederhana, serta memberikan kepastian hukum.

Menurut UUPA, tanah adalah bagian dari bumi yang berada di permukaan bumi. Dalam penjelasan Pasal 4 UUPA ditegaskan bahwa hak-hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah, termasuk tubuh bumi, air, serta ruang angkasa di atasnya sepanjang hal tersebut diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan. Rumusan ini menunjukkan bahwa hak atas tanah tidak berdiri secara terpisah, melainkan selalu berkaitan dengan sumber daya lain yang melekat pada tanah, seperti air dan ruang udara. Dengan demikian, UUPA memandang tanah

---

<sup>13</sup> Harsono, B, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Jakarta: Djambatan. hlm 7

secara integral, tidak hanya sebagai permukaan bumi, tetapi juga mencakup aspek pemanfaatan yang berkaitan dengannya.<sup>14</sup>

Ketentuan dalam Pasal 4 UUPA sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “*bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.*” Rumusan ini menegaskan bahwa kepemilikan atas tanah tidak boleh dipandang hanya dari aspek individual semata, melainkan harus dikaitkan dengan kepentingan yang lebih luas, yaitu kepentingan bangsa dan negara. Dengan kata lain, hak atas tanah selalu mengandung fungsi sosial, sehingga pemanfaatannya harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat.

UUPA juga merumuskan bahwa seluruh wilayah Indonesia merupakan kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Oleh sebab itu, hak menguasai dari negara atas tanah memiliki sifat publik. Negara dalam hal ini bukan pemilik mutlak tanah, melainkan berperan sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang diberikan mandat oleh konstitusi untuk mengatur, menyelenggarakan, dan menjamin penggunaan tanah secara adil dan merata. Melalui hak menguasai negara, pemerintah berwenang untuk menentukan peruntukan tanah, memberikan hak-hak atas tanah kepada individu atau badan hukum, serta mencabut hak tersebut apabila digunakan secara tidak sesuai dengan kepentingannya.

## **2. Hak - Hak atas Tanah**

UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada individu maupun badan hukum. Setiap hak memiliki karakteristik tersendiri, baik dari segi intensitas penguasaan, jangka waktu, maupun tujuan pemanfaatannya. Berikut adalah uraian mengenai hak-hak utama atas tanah menurut UUPA:<sup>15</sup>

### **1. Hak Milik**

Hak Milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat, penuh, dan bersifat turun-

---

<sup>14</sup> Nugroho, S. S, 2022, *Hukum Agraria Indonesia*. Universitas Merdeka Madiun.

<sup>15</sup> Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 265-268.

temurun sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, sehingga orang asing maupun badan hukum asing tidak diperkenankan memiliki Hak Milik. Hak Milik memiliki sifat absolut dalam arti dapat diwariskan, dialihkan, atau dijadikan jaminan utang melalui pembebanan Hak Tanggungan. Akan tetapi, sifat absolut ini tetap dibatasi oleh prinsip fungsi sosial tanah, yang berarti pemanfaatan tanah tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum.

#### 2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, guna kepentingan pertanian, perikanan, atau peternakan. HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan hingga 35 tahun. Menurut Pasal 28 - 34 UUPA, HGU dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Hak ini bersifat produktif karena hanya dimaksudkan untuk kegiatan usaha agraris dalam skala besar, sehingga menjadi salah satu instrumen penting dalam kebijakan pembangunan ekonomi nasional.

#### 3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Berdasarkan Pasal 35 - 40 UUPA, HGB diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. Hak ini dapat diberikan di atas tanah negara maupun di atas tanah Hak Milik dengan perjanjian tertentu. Pemegang HGB memiliki hak untuk menggunakan tanah guna membangun fasilitas usaha, perdagangan, maupun perumahan, tetapi tidak memiliki kewenangan untuk menguasai tanah secara mutlak sebagaimana pemegang Hak Milik.

#### 4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik pihak lain, dengan jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan. Ruang lingkup Hak Pakai lebih terbatas dibandingkan Hak Milik, HGU, atau HGB. Berdasarkan Pasal 41-

43 UUPA, Hak Pakai dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, maupun badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Hak ini banyak digunakan dalam hubungan hukum agraria internasional, seperti kepemilikan rumah tinggal oleh orang asing di Indonesia.

#### 5. Hak-hak lainnya

Selain hak-hak utama tersebut, UUPA juga mengakui keberadaan hak-hak lain yang bersifat khusus dan terbatas, seperti Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan. Hak-hak ini memiliki karakteristik yang berbeda dan biasanya digunakan dalam konteks tertentu, misalnya untuk kepentingan masyarakat adat atau kegiatan usaha tertentu yang sifatnya terbatas dalam ruang lingkup maupun jangka waktu.

Dengan pengaturan berbagai jenis hak atas tanah tersebut, UUPA berupaya menciptakan sistem hukum pertanahan yang tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, tetapi juga memperhatikan kepentingan sosial-ekonomi yang lebih luas.

### 3. Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik atas tanah merupakan hak yang paling penting dalam sistem hukum agraria Indonesia. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 20 UUPA, yang menyebutkan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>16</sup> Kedudukan Hak Milik sebagai hak atas tanah yang paling tinggi memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan maksimal kepada pemegang haknya. Namun, sifat tersebut tetap dibatasi oleh fungsi sosial tanah agar pemanfaatannya tidak hanya menguntungkan individu, tetapi juga bermanfaat bagi masyarakat luas.

Karakteristik Hak Milik dapat diuraikan sebagai berikut:

#### 1. Hak turun-temurun

Hak Milik bersifat diwariskan, artinya hak ini tidak terputus ketika pemegang hak meninggal dunia, melainkan berpindah secara otomatis kepada ahli

---

<sup>16</sup> Sari. I 2017. Hak-Hak Atas Tanah Dalam System Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) *Jurnal Mitra Manajemen*, 9 (1).

warisnya. Hal ini menjadikan Hak Milik memiliki kesinambungan lintas generasi, berbeda dengan hak-hak lainnya yang berakhir dengan habisnya jangka waktu. Dengan demikian, tanah yang berstatus Hak Milik menjadi salah satu instrumen penting dalam menjaga stabilitas ekonomi keluarga dan pewarisan harta benda.

## 2. Hak terkuat

Hak Milik tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Berbeda dengan Hak Guna Usaha (HGU) yang maksimal 25 - 35 tahun, Hak Guna Bangunan (HGB) 30 - 50 tahun, dan Hak Pakai yang juga memiliki durasi terbatas, Hak Milik berlaku tanpa batas selama tidak ada peristiwa hukum yang menyebabkan hapusnya hak tersebut. Kekuatan ini menjadikan Hak Milik sebagai hak yang paling permanen dibanding hak-hak lainnya.

## 3. Hak terpenuh

Hak Milik memberikan kewenangan paling luas kepada pemegangnya. Pemilik tanah berhak menggunakan, memanfaatkan, menikmati, serta mengambil manfaat ekonomi dari tanahnya. Tanah dengan status Hak Milik juga dapat dijadikan jaminan hutang melalui Hak Tanggungan, dialihkan melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun diwariskan. Namun, hak ini tetap memiliki batas, yakni tidak boleh bertentangan dengan asas fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, serta harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 4. Hak eksklusif

Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Orang asing maupun badan hukum asing dilarang menjadi pemegang Hak Milik.<sup>17</sup> Pembatasan ini dimaksudkan untuk menjaga kedaulatan bangsa atas tanah, karena tanah merupakan sumber daya vital yang menjadi basis kehidupan rakyat. Dalam praktiknya, badan hukum tertentu yang ditunjuk pemerintah dapat memiliki Hak Milik, misalnya bank pemerintah atau koperasi, sepanjang dimungkinkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>17</sup> Yamin Muhammad, 2011, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung, Mandar Maju, hlm 14.

Penting untuk ditegaskan bahwa Hak Milik tetap tunduk pada prinsip fungsi sosial tanah. Artinya, meskipun hak ini bersifat penuh dan terkuat, penggunaannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, misalnya dengan menelantarkan tanah, menggunakan tanah untuk kegiatan yang merusak lingkungan, atau menghambat akses masyarakat. Negara berwenang mengambil tindakan apabila penggunaan Hak Milik menyimpang dari prinsip fungsi sosial, termasuk melalui pencabutan hak untuk kepentingan umum.

Hak Milik menduduki posisi puncak dalam hierarki hak atas tanah di Indonesia. Namun, sifat absolutnya tidak boleh dimaknai sebagai hak yang tidak terbatas, melainkan tetap berada dalam koridor hukum nasional yang mengutamakan kepentingan rakyat banyak.<sup>18</sup>

## **C. Sengketa Tanah**

### **1. Pengertian Sengketa Tanah**

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Kata “sengketa” dalam Kamus Hukum diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih. Sedangkan, sengketa yang masuk ke pengadilan biasa disebut juga dengan perkara.<sup>19</sup> Dari definisi ini, sengketa juga dapat dipahami sebagai perselisihan antara dua pihak atau lebih karena munculnya suatu permasalahan yang menimbulkan perbedaan pendapat dan kepentingan.

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahakan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm. 07

<sup>19</sup> Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 433

<sup>20</sup> Benhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Jakarta : Margaretha Pustaka, hlm. 1.

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.<sup>21</sup> Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Menurut Rusmadi Murad, sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>22</sup>

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa: Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, oeganisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio politis.

## **2. Faktor Penyebab Sengketa Tanah**

Tanah memiliki kedudukan yang sangat mendasar dalam kehidupan manusia, karena tanah merupakan tempat berpijak sekaligus sumber utama bagi kelangsungan hidup. Seluruh aktivitas manusia, baik dalam aspek sosial, ekonomi,

---

<sup>21</sup> Sumarto, 2012, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI* .hlm 2

<sup>22</sup> Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung : Alumni. hlm 22-23

budaya, maupun politik, tidak dapat dilepaskan dari keberadaan tanah. Oleh sebab itu, kebutuhan atas tanah tidak hanya bersifat fisik sebagai ruang tempat tinggal dan usaha, melainkan juga memiliki makna strategis dalam menjamin kesejahteraan masyarakat.

Sifat tanah yang terbatas dan bernilai tinggi sering kali menjadikannya sebagai objek sengketa. Perselisihan mengenai tanah bukanlah hal baru, melainkan telah terjadi sejak masa lampau dan terus berulang hingga kini. Konflik pertanahan umumnya dipicu oleh berbagai faktor, seperti perebutan hak, tumpang tindih kepemilikan, ketidakjelasan status hukum, kelalaian administrasi, maupun penyalahgunaan kewenangan oleh aparat yang berwenang. Oleh karena itu, akar permasalahan konflik pertanahan harus diidentifikasi secara tepat agar dapat dirumuskan langkah penyelesaian yang adil dan efektif.

Hukum pertanahan merupakan salah satu bidang hukum yang secara langsung mengatur tata kehidupan warga negara dalam kaitannya dengan tanah. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan konstitusional ini kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar hukum yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia.<sup>23</sup>

Lahirnya UUPA dimaksudkan untuk menegakkan prinsip persatuan hukum di bidang agraria serta menghapus dualisme hukum warisan kolonial yang sebelumnya menimbulkan ketidakpastian hukum. Salah satu tujuan pokok dari UUPA adalah meletakkan dasar bagi terciptanya kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum ini penting karena dapat memberikan perlindungan bagi pemilik hak, mencegah timbulnya sengketa, serta menjamin agar tanah digunakan sesuai dengan fungsinya. Di samping itu, kepastian hukum dalam bidang pertanahan juga merupakan prasyarat penting bagi

---

<sup>23</sup> Syaiful Azam, 20,03 Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria” Makalah Fakultas Hukum, USU Digital Library, hlm 1

pelaksanaan pembangunan nasional, karena pembangunan membutuhkan ketersediaan tanah yang status hukumnya jelas dan tidak bermasalah.<sup>24</sup>

Tanah tidak hanya merupakan kebutuhan mendasar manusia, melainkan juga merupakan sumber konflik yang memerlukan pengaturan hukum yang jelas dan tegas. UUPA hadir sebagai instrumen hukum yang bertujuan memberikan perlindungan, kepastian hukum, serta menjamin bahwa pemanfaatan tanah harus selalu diarahkan sebesar-besarnya bagi kepentingan rakyat, sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Peraturan perundang-undangan di bidang agraria telah memberikan dasar hukum yang jelas mengenai penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah. Namun, apabila dilihat secara faktual, pelaksanaan ketentuan hukum tersebut belum sepenuhnya dijalankan secara konsekuen. Berbagai kendala muncul dalam praktik, baik karena lemahnya pengawasan, kepentingan ekonomi-politik, maupun kurangnya keberpihakan terhadap masyarakat kecil. Kondisi ini justru menimbulkan berbagai persoalan yang berujung pada konflik pertanahan di Indonesia.<sup>25</sup>

Beberapa sumber utama timbulnya masalah pertanahan dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Ketimpangan pemilikan dan penguasaan tanah.

Distribusi tanah di Indonesia cenderung tidak merata. Sebagian besar lahan produktif dikuasai oleh segelintir pihak, baik perusahaan besar maupun pemilik modal, sementara masyarakat kecil hanya memiliki akses terbatas terhadap tanah. Ketidakseimbangan ini menimbulkan kesenjangan sosial-ekonomi yang semakin memperbesar potensi konflik antara masyarakat dengan pemodal besar atau dengan negara.

2. Ketidakerasian penggunaan tanah pertanian dan nonpertanian.

Alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah nonpertanian, seperti perumahan, kawasan industri, maupun infrastruktur, seringkali dilakukan tanpa perencanaan

---

<sup>24</sup> Elfachri Budiman, 2005, *Peradilan Agraria Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria*. Jurnal Hukum USU, Vol. 01. No.1, hlm 74

<sup>25</sup> Hasan, S. Y., Dungga, W. A., & Imran, S. Y, 2023, *Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah*. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6).

yang matang. Akibatnya, luas lahan pertanian semakin menyusut dan mengancam ketahanan pangan nasional. Ketidakseimbangan ini memunculkan benturan kepentingan antara pemerintah, investor, dan petani yang kehilangan lahan garapannya.

3. Minimnya keberpihakan terhadap masyarakat ekonomi lemah.

Meskipun UUPA menekankan asas fungsi sosial tanah, dalam praktiknya kebijakan pertanahan sering kali lebih menguntungkan pihak-pihak yang memiliki kekuatan modal. Masyarakat miskin sering terpinggirkan dan sulit memperoleh akses terhadap tanah, padahal tanah merupakan sumber utama untuk menunjang kehidupannya.

4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat.

Hak ulayat sebagai hak kolektif masyarakat adat atas tanah sebenarnya diakui dalam UUPA. Namun, dalam implementasinya, pengakuan ini seringkali hanya bersifat formal dan tidak diikuti dengan perlindungan nyata. Akibatnya, masyarakat adat kerap kehilangan tanah ulayat mereka karena dianggap sebagai tanah negara atau dialihkan untuk kepentingan investasi tanpa melalui mekanisme musyawarah yang adil.

5. Lemahnya posisi tawar pemegang hak dalam pembebasan tanah.

Dalam proses pembebasan tanah untuk pembangunan, masyarakat sebagai pemegang hak sering berada dalam posisi yang lemah. Negosiasi ganti rugi kerap tidak berimbang karena masyarakat tidak memiliki kekuatan hukum maupun ekonomi untuk menolak. Situasi ini menimbulkan rasa ketidakadilan, bahkan dalam beberapa kasus berujung pada konflik terbuka antara masyarakat dan pihak yang membutuhkan tanah, termasuk pemerintah.<sup>26</sup>

Menurut Maria S.W. Sumardjono, akar permasalahan konflik pertanahan dapat dibedakan ke dalam beberapa kategori utama, yaitu<sup>27</sup>:

1. Konflik Kepentingan

---

<sup>26</sup> Makhfudz, 2013, *Hukum Administrasi Negara, Graha Ilmu*, Yogyakarta

<sup>27</sup> Sumardjono, M. S. W., 2015, *Aspek-aspek konflik pertanahan di Indonesia: Kepentingan, struktur, nilai, hubungan, dan data*. Yogyakarta: Penerbit Agraria, hlm. 45

Konflik ini lahir karena adanya persaingan kepentingan antar pihak. Persaingan tersebut dapat berupa:

- a. Kepentingan substantif, misalnya perebutan hak atas sumber daya agraria, termasuk tanah, yang sering kali menjadi objek sengketa karena bernilai ekonomis tinggi.
- b. Kepentingan prosedural, yakni perbedaan pandangan mengenai tata cara penyelesaian sengketa atau mekanisme hukum yang harus ditempuh.
- c. Kepentingan psikologis, seperti kebutuhan pihak tertentu untuk dihargai atau diakui keberadaannya.

Dalam praktiknya, ketiga bentuk kepentingan ini kerap saling berkelindan sehingga memperbesar eskalasi sengketa.

## 2. Konflik Struktural

Konflik ini bersumber dari ketimpangan dalam struktur sosial maupun penguasaan sumber daya. Pola perilaku yang eksploitatif, pembagian tanah yang tidak seimbang, serta terkonsentrasinya kepemilikan lahan pada kelompok tertentu memicu lahirnya ketegangan. Di samping itu, ketidakseimbangan kekuasaan dan kewenangan memperburuk posisi masyarakat kecil ketika berhadapan dengan pihak yang memiliki modal atau otoritas besar. Faktor geografis, kondisi fisik wilayah, maupun hambatan lingkungan juga memperkuat konflik struktural ini.<sup>28</sup>

## 3. Konflik Nilai

Konflik ini timbul karena adanya perbedaan nilai, norma, atau kriteria dalam menilai suatu gagasan maupun perilaku. Perbedaan gaya hidup, ideologi, bahkan keyakinan agama atau kepercayaan dapat memunculkan pertentangan. Contohnya, tanah yang oleh masyarakat adat dianggap memiliki nilai sakral, justru dipandang oleh pihak lain sebagai komoditas ekonomi yang dapat diperdagangkan.<sup>29</sup>

## 4. Konflik Hubungan

Konflik ini muncul dari interaksi sosial yang tidak harmonis. Faktor pemicu utamanya antara lain emosi yang berlebihan, prasangka dan persepsi yang keliru,

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 47.

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 49.

komunikasi yang buruk, serta pengulangan perilaku negatif. Dalam konteks pertanahan, hal ini sering tampak pada hubungan antara masyarakat dengan pengembang atau pemerintah yang dilandasi rasa tidak percaya dan kecurigaan timbal balik.<sup>30</sup>

## 5. Konflik Data

Konflik jenis ini disebabkan oleh perbedaan atau ketidakakuratan informasi. Penyebabnya bisa berupa data yang tidak lengkap, informasi yang keliru, perbedaan penafsiran terhadap dokumen, maupun perbedaan prosedur dalam melakukan penilaian. Misalnya, terjadinya sertifikat ganda, peta bidang tanah yang tumpang tindih, atau interpretasi yang berbeda terhadap bukti sporadik dan alas hak lainnya.<sup>31</sup>

Secara umum, penyebab timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam dua faktor besar, yaitu faktor hukum dan faktor nonhukum.

### a. Faktor Hukum

Faktor hukum merupakan salah satu pemicu utama terjadinya sengketa tanah, yang dapat dilihat dari adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan serta tumpang tindih kewenangan peradilan.

#### 1) Tumpang tindih peraturan perundang-undangan

Sebagai induk peraturan di bidang agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) seharusnya menjadi landasan utama bagi pembentukan peraturan sektoral lainnya. Akan tetapi, dalam praktiknya, sejumlah undang-undang sektoral baru tidak sepenuhnya menempatkan UUPA sebagai acuan induk. Akibatnya, lahir ketentuan yang saling bertentangan, seperti yang terjadi dalam Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pokok Pertambangan, maupun Undang-Undang Penanaman Modal. Ketidakharmonisan regulasi ini menciptakan ketidakpastian hukum dan memperbesar potensi sengketa pertanahan.

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 50

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 52

## 2) Tumpang tindih kewenangan peradilan

Selain persoalan regulasi, konflik pertanahan juga diperumit dengan adanya tumpang tindih kewenangan antar lembaga peradilan. Saat ini terdapat tiga jalur peradilan yang berwenang memeriksa perkara pertanahan, yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, dan peradilan tata usaha negara. Kondisi ini sering menimbulkan ketidakpastian, karena dalam kasus tertentu pihak yang dinyatakan menang dalam perkara perdata belum tentu memperoleh putusan yang sama dalam perkara pidana, terutama apabila sengketa tanah disertai tindak pidana. Demikian pula, putusan di pengadilan tata usaha negara dapat berbeda dengan putusan di dua peradilan lainnya, sehingga menambah kerumitan dalam penyelesaian sengketa.

### b. Faktor Non Hukum

Faktor nonhukum juga menjadi akar penyebab timbulnya konflik pertanahan di Indonesia. Faktor-faktor ini lebih banyak bersumber pada dinamika sosial, ekonomi, dan demografi masyarakat, yang dalam praktiknya sering kali menimbulkan persaingan kepentingan atas tanah. Beberapa faktor nonhukum tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut<sup>32</sup>:

#### 1) Tumpang tindih penggunaan tanah

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin pesat, kebutuhan akan lahan pun semakin meningkat. Kondisi ini mendorong terjadinya alih fungsi lahan, khususnya dari tanah pertanian menjadi kawasan permukiman, industri, maupun infrastruktur. Akibatnya, lahan produktif untuk pangan berkurang, sementara kebutuhan masyarakat terus bertambah. Situasi ini sering menimbulkan benturan kepentingan dalam penggunaan lahan yang sama, misalnya antara kepentingan pertanian, pemukiman, dan pembangunan industri.

#### 2) Meningkatnya nilai ekonomi tanah

Tanah memiliki nilai ekonomis yang semakin tinggi dari waktu ke waktu. Harga jual tanah di pasaran cenderung meningkat tajam, sehingga tanah menjadi salah satu aset yang menjanjikan baik untuk investasi maupun untuk kegiatan usaha.

---

<sup>32</sup> Ramli, D. H, Nobatonis, O. J., & Pello, H. F. (2024). Faktor Penyebab dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan:(Studi Kasus: Kampung Ulayat Mbehal Menjerite, Kecamatan Boleng, Kabupaten Manggarai Barat). *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial*, 3(4), 205-221.

Tanah kini dipandang tidak hanya sebagai tempat tinggal, melainkan juga sebagai komoditas ekonomi yang dapat digunakan untuk membuka perkebunan, sawah, permukiman, hingga kawasan industri. Kondisi ini membuat tanah menjadi objek rebutan yang rawan menimbulkan konflik.

3) Meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap tanah

Perkembangan global, kemajuan ilmu pengetahuan, dan teknologi turut mempengaruhi pola pikir masyarakat mengenai tanah. Kesadaran masyarakat semakin tinggi bahwa tanah merupakan aset pembangunan yang bernilai strategis. Tanah tidak lagi dipandang semata-mata sebagai lahan untuk digarap, tetapi juga sebagai sarana investasi jangka panjang. Perubahan persepsi ini mendorong masyarakat untuk mempertahankan tanahnya sekuat mungkin, bahkan sering menimbulkan konflik ketika kepentingan antarindividu atau kelompok saling bersinggungan.

4) Pertumbuhan penduduk yang pesat dengan ketersediaan tanah yang tetap

Jumlah penduduk terus meningkat, baik karena faktor kelahiran maupun karena migrasi dan urbanisasi. Sementara itu, ketersediaan tanah tidak bertambah. Ketidakseimbangan ini menjadikan tanah sebagai komoditas yang sangat berharga, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan oleh pemiliknya. Hal ini menimbulkan persaingan yang ketat dalam memperoleh akses dan penguasaan tanah, yang kerap berujung pada sengketa.<sup>33</sup>

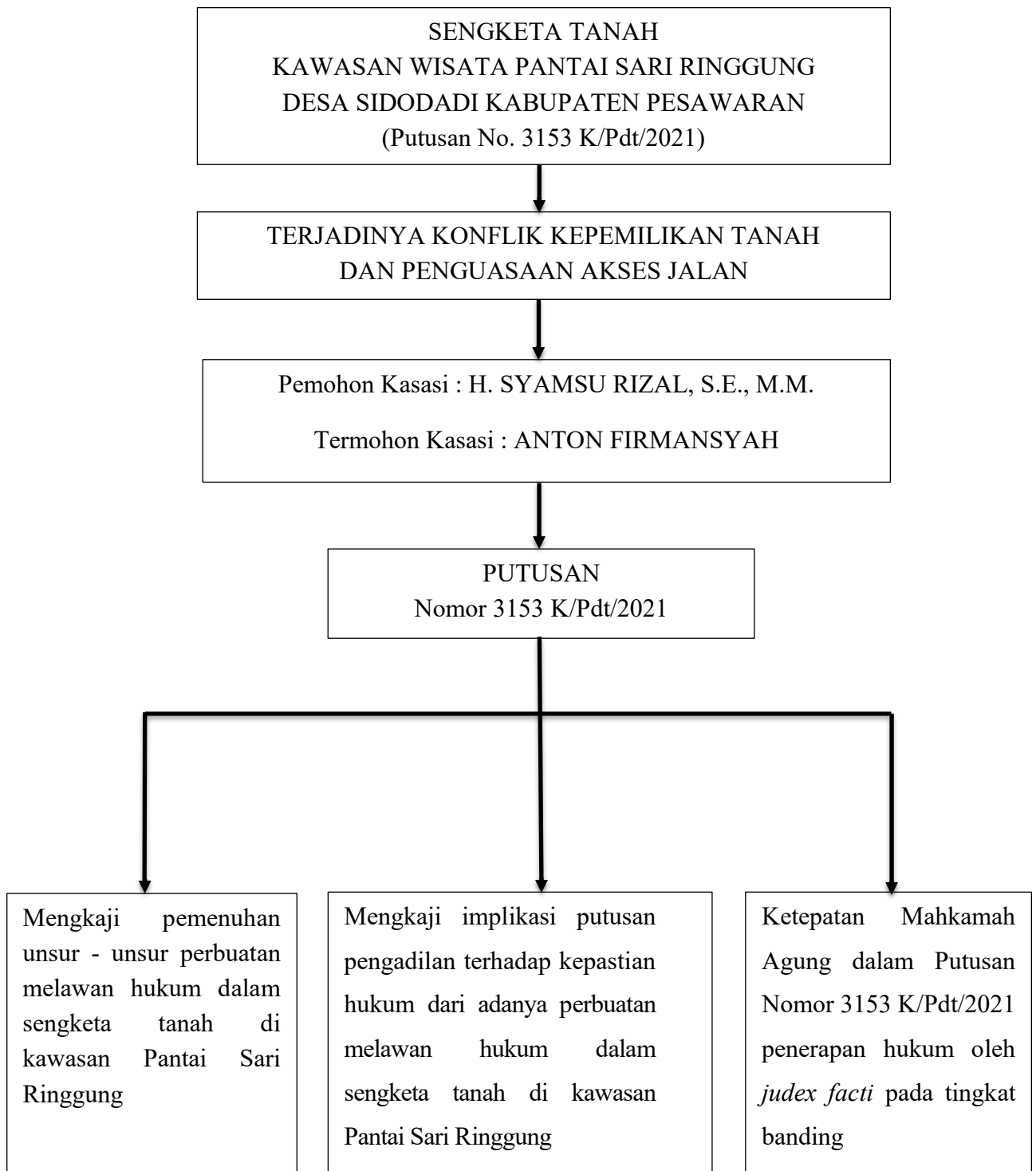
5) Kemiskinan dan keterbatasan akses terhadap tanah

Kemiskinan merupakan persoalan kompleks yang dipengaruhi oleh banyak faktor yang saling berkaitan. Salah satu penyebabnya adalah terbatasnya akses masyarakat miskin terhadap tanah sebagai sumber daya produktif. Ketiadaan tanah yang dapat dikelola menjadikan masyarakat miskin tidak memiliki aset untuk meningkatkan taraf hidupnya. Kondisi ini tidak hanya memperlebar kesenjangan sosial, tetapi juga memicu konflik ketika kelompok miskin berhadapan dengan pihak yang memiliki akses lebih luas terhadap lahan.

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

#### D. Kerangka Pikir



Keterangan :

Kerangka pikir dalam penelitian ini berawal dari adanya sengketa tanah yang terjadi di kawasan wisata Pantai Sari Ringgung, Desa Sidodadi, Kabupaten Pesawaran sebagaimana tercantum dalam Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021. Sengketa tersebut bermula dari terjadinya konflik mengenai kepemilikan tanah serta penguasaan akses jalan menuju kawasan wisata tersebut. Konflik ini kemudian melibatkan para pihak yang bersengketa, yaitu Anton Firmansyah sebagai pihak pbanding dan H. Syamsu Rizal, S.E., M.M. sebagai pihak terbanding dalam perkara yang diperiksa di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tanjung Karang.

Permasalahan hukum yang muncul dalam sengketa tersebut diduga berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Untuk menentukan apakah suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, perlu dianalisis terpenuhinya unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu adanya perbuatan, perbuatan tersebut bersifat melawan hukum, adanya kerugian yang dialami oleh pihak lain, adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang timbul, serta adanya unsur kesalahan dari pihak yang melakukan perbuatan tersebut.

Penelitian ini juga mengkaji implikasi dari putusan pengadilan dan putusan Mahkamah Agung terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat dalam penyelesaian sengketa tanah. Dengan demikian, kerangka pikir ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang sistematis mengenai hubungan antara fakta sengketa, penerapan norma hukum serta dampak putusan pengadilan terhadap penyelesaian sengketa tanah dan perlindungan hak-hak para pihak.

### III. METODE PENELITIAN

#### 1. Jenis Penelitian

Penulis menerapkan metode penelitian hukum normatif atau dikenal juga dengan penelitian studi kepustakaan (*library research*). Metode ini dilakukan dengan menelaah berbagai bahan pustaka atau sumber-sumber hukum sekunder. Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif karena berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam literatur.<sup>34</sup> Dalam penelitian hukum normatif, hukum umumnya dipahami sebagai sesuatu yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan (*law in the book*), atau dipandang sebagai seperangkat kaidah dan norma yang berfungsi sebagai pedoman perilaku manusia yang dinilai layak atau seharusnya dilakukan.<sup>35</sup>

#### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan suatu bentuk model atau cara mengadakan penelitian agar penulis mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu yang sedang diteliti jawabannya. Dalam penelitian ini, menggunakan pendekatan kasus yaitu dengan mempelajari penerapan norma serta kaidah hukum dalam praktik hukum. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan penelaahan terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.<sup>36</sup> Kemudian dipelajari untuk memperoleh pandangan tentang norma serta kaidah hukum terhadap praktik hukum. Dengan demikian penelitian ini berupa

---

<sup>34</sup> Waluyo. Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 13.

<sup>35</sup> Amirrudin dan H. Zainal asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 188.

<sup>36</sup> Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Bandung: PT Kharisma Putra Utama, hlm. 134.

analisis terhadap putusan perkara tentang Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam sengketa tanah pantai Sari Ringgung dengan Studi Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021

### 3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini menggunakan data kepustakaan karena masalahnya dan metode yang digunakan untuk menyelesaikannya. Namun, jenis datanya adalah data sekunder, yaitu data yang dikumpulkan dari berbagai sumber bacaan yang relevan dengan topik penelitian. Data sekunder mencakup:<sup>37</sup>

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum atau bagi pihak berkepentingan seperti Putusan Majelis Hakim dan Peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan penelitian ini, antara lain :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d) Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.
- e) Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 38/Pdt/2021/PT Tjk
- f) Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis serta memahami bahan hukum primer, seperti buku-buku dan jurnal hukum tentang perkara PMH, perjanjian, perikatan, yang berhubungan dengan objek pembahasan dalam penelitian ini.

---

<sup>37</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 79.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi informasi, petunjuk maupun penjelasan tentang bahan primer dan bahan hukum sekunder, antara lain berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia dan media massa serta pencarian data melalui internet.<sup>38</sup>

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan :

1. Studi Pustaka

Berupa pengkajian tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber yang dipublikasi secara luas serta dibutuhkan dalam Penelitian hukum normatif.<sup>39</sup> Dalam penelitian hukum normatif, studi pustaka berfungsi sebagai landasan utama untuk memahami, menganalisis, serta menginterpretasikan norma-norma hukum yang berlaku. Melalui studi pustaka, peneliti dapat membangun argumentasi hukum yang sistematis dan logis, menilai efektivitas suatu ketentuan hukum, serta mengembangkan gagasan-gagasan baru yang dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum.

2. Studi Dokumen

Merupakan pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu.<sup>40</sup> Studi dokumen dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021/PT. Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021/ menjadi sumber utama untuk menganalisis permasalahan hukum yang diangkat. Melalui pengkajian putusan tersebut, peneliti dapat memahami pertimbangan hukum hakim, penerapan norma hukum dalam kasus konkret, serta implikasi yuridis yang ditimbulkan dari putusan tersebut.

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 81.

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 82.

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 83.

## 5. Metode Pengolahan Data

Metode dalam mengolah data yang sudah terkumpul :

- a. Pemeriksaan data, yakni melakukan pengecekan terhadap data untuk memastikan kelengkapan, kebenaran, dan kesesuaiannya, sehingga data tersebut benar-benar dapat digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.
- b. Penyusunan ulang data, yaitu menata kembali data yang ada secara sistematis, runtut, dan logis agar lebih mudah dipahami serta diinterpretasikan.
- c. Sistematika data, yakni menyajikan data berdasarkan kerangka bahasa yang tersusun menurut urutan permasalahan yang dibahas.<sup>41</sup>

## 6. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan pendekatan kualitatif yang menyeluruh dan utuh. Pendekatan kualitatif berarti data ditafsirkan secara mendalam melalui uraian yang tersusun secara sistematis, runtut, logis, tidak tumpang tindih, serta disampaikan secara efektif. Analisis yang menyeluruh menunjukkan bahwa penafsiran data mencakup berbagai sudut pandang sesuai dengan ruang lingkup penelitian. Sementara itu, analisis yang utuh berarti seluruh data yang relevan telah dianalisis tanpa ada yang terlewatkan.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 126.

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 127.

## V. PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah di kawasan Pantai Sari Ringgung sebagaimana diperiksa dalam Putusan Nomor 38/Pdt/2021/PT Tjk tidak terpenuhi. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam pertimbangannya menitikberatkan pada tidak terbuktinya dasar hak yang diajukan oleh Penggugat, sehingga Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum yang kuat atas objek sengketa. Ketiadaan pembuktian hak tersebut berimplikasi pada tidak terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum lainnya, yaitu unsur melawan hukum, kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal. Tindakan Tergugat berupa penutupan akses jalan tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena tidak terbukti melanggar hak subjektif Penggugat maupun kepentingan umum, melainkan merupakan bagian dari pelaksanaan hak atas tanah yang dikuasainya. Dengan demikian, keseluruhan unsur perbuatan melawan hukum tidak terbukti secara sah dan meyakinkan dalam perkara ini.
2. Implikasi putusan terhadap kepastian hukum dalam sengketa tanah menunjukkan adanya penegasan penting mengenai standar pembuktian hak, batasan penggunaan hak atas tanah, dan pembuktian kepentingan umum. Putusan ini menegaskan bahwa kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila pihak yang mengajukan gugatan mampu membuktikan dasar haknya secara jelas, sah, dan meyakinkan. Selain itu, penggunaan hak atas tanah oleh pemilik atau penguasa tanah tetap dilindungi oleh hukum sepanjang tidak terbukti melanggar hak pihak lain atau kepentingan umum. Klaim mengenai kepentingan umum juga tidak dapat didasarkan pada asumsi semata, melainkan harus dibuktikan secara konkret di persidangan. Dengan demikian, putusan ini memberikan kepastian hukum dengan menegaskan bahwa perlindungan

hukum terhadap hak atas tanah bersifat kuat, namun tetap berada dalam batasan hukum yang berlaku, serta mencegah adanya klaim sepihak yang tidak didukung oleh pembuktian yang memadai.

3. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3153 K/Pdt/2021 menilai bahwa Pengadilan Tinggi sebagai *judex facti* telah tepat dalam menerapkan hukum, terutama dalam menilai tidak sahnya dasar kepemilikan Penggugat akibat penghapusan Sertifikat Hak Milik. Oleh karena itu, tidak terdapat kesalahan penerapan hukum yang dapat dijadikan alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi, sehingga permohonan kasasi ditolak dan putusan tingkat banding dikuatkan.

## **B. Saran**

1. Bagi masyarakat, khususnya pihak yang akan mengajukan gugatan dalam sengketa pertanahan, disarankan untuk memastikan bahwa dasar hak atas tanah yang dimiliki telah didukung oleh alat bukti yang sah, lengkap, dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Pembuktian hak merupakan aspek fundamental dalam perkara pertanahan, sehingga ketidakmampuan dalam membuktikan hak akan berakibat pada tidak diterimanya gugatan. Sebelum menempuh jalur hukum, para pihak perlu melakukan verifikasi dan penguatan terhadap dokumen kepemilikan serta bukti pendukung lainnya.
2. Bagi pemerintah, khususnya instansi yang berwenang di bidang pertanahan, disarankan untuk meningkatkan pengawasan serta penertiban terkait penggunaan dan status akses jalan yang berada di atas tanah milik perseorangan. Kejelasan mengenai status jalan, apakah merupakan fasilitas umum atau bukan, sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya sengketa di masyarakat serta memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.
3. Bagi hakim, khususnya *judex facti* pada tingkat pertama dan banding, disarankan agar lebih cermat dalam menilai fakta persidangan, alat bukti, serta menerapkan ketentuan hukum dalam perkara sengketa pertanahan agar putusan yang dihasilkan dapat memberikan kepastian hukum dan rasa keadilan bagi para pihak., Mahkamah Agung juga diharapkan tetap konsisten dalam menjalankan fungsi pengawasan terhadap penerapan hukum oleh *judex facti* guna mencegah terjadinya kekeliruan penerapan hukum dalam penyelesaian sengketa perdata

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Amirrudin dan Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Badruzaman, Maryam Darus. 2001, *Komplikasi Hukum Perikatan*. Cetakan I, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Djojodirdjo, M. 1979. *Perbuatan melawan hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Harahap, M. Y.2017. *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Jakarta: Djambatan.
- M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta,Sinar Grafika Offset.
- Limbong, Benhard, 2011, *Konflik Pertanahan*, Jakarta : Margaretha Pustaka.
- Marzuki. Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Bandung: PT Kharisma Putra Utama.
- Mertokusumo. Sudikno, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty: Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya
- Muksalmina, M. H, 2023, *Metodologi Penelitian Hukum*, Sada Kurnia Pustaka.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

- Munir Fuady, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: PT Citra Aditya.
- Nugroho, S. S, 2022, *Hukum Agraria Indonesia*. Universitas Merdeka Madiun.
- Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung : Alumni.
- Soekanto. Soerjono dan Mamudji. Sri, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Grafindo Persada.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta
- Suharsimi, Arikunto, 2002, *Prosedur penulisan: Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Reineka Cipta.
- Sumarto, 2012, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI*.
- Syarief, E. 2014. *Menuntaskan sengketa tanah melalui pengadilan khusus pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia.
- Waluyo. Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Widiyastuti, Y. 2020. *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*.
- Wirjono Prodjodikoro, 1960, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung: Sumur Bandung.
- Yamin Muhammad, 2011, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju.

## **B. Jurnal**

- Abdurrahman, Agustina, 2024. Analisis Perbedaan Prinsip Kesalahan Dan Implikasinya Terhadap Tanggung Jawab Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Studi Komparatif Antara Hukum Indonesia Dan Hukum Inggris. *Lex Patrimonium*, 3(1), 5.

- Azzahra, S. M., & Gozali, D. S. 2025. Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Sengketa Perjanjian. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8(6), 3778-3789.
- Butarbutar, E. N. 2019. Pembuktian Terhadap Perbuatan Debitur yang Merugikan Kreditur Dalam Tuntutan Actio Pauliana. *Jurnal Yudisial*, 12(2).
- Dinaka, A. A. 2024. *Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Penutupan Akses Jalan Warga Secara Sepihak Oleh Pemilik Tanah (Putusan Nomor 14/Pdt. G/2021/Pn. Pg)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Elfachri Budiman, 2005, Peradilan Agraria Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria. Vol. 01. No.1, Jurnal Hukum USU.
- Firdaus, B. Z. N. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Bangun, Guna, Serah (Studi Putusan Nomor 24/Pdt./2017/PT. DKI).
- Hasan, L. O. *Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi, Ganti Rugi Materiil dan Immateriil dalam Kasus Kasus Perdata-Jejak Pustaka*. Jejak Pustaka.
- Hasan, S. Y., Dungga, W. A., & Imran, S. Y, 2023, Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6).
- Hendri, A. F., Tazkia, R., & Zinan, Z. 2026. Analisis terhadap Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 79/Pdt. G/2023/PN Jkt. Sel Tahun 2023. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 4(1), 69-74.
- Isman, I. 2021. Kumulasi Gugatan Antara Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi. *Jurnal Yudisial*, 14(1), 57-78.
- Kennedy, A. 2025. Perbuatan Melawan Hukum sebagai Upaya Perlindungan terhadap Hak Subjektif. *Ethics and Law Journal: Business and Notary*, 3(4).
- M Ali Fathan, S. 2024. *Penyelesaian Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum Menempati Lahan Tanpa Hak* (Studi Kasus Putusan Nomor 144/Pdt. G/2018/PN Tjk).
- Mas, M. 2012. Penguatan argumentasi fakta-fakta persidangan dan teori hukum dalam putusan hakim. *Jurnal yudisial*, 5(3), 283-297.
- Rahadiyan Veda Mahardika., Bhim Prakoso, S. N., & Iswi Hariyani, 2022. *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau Dari Hak Keperdataan: Refleksi: Terjadinya Tumpang Tindih Lahan Hak Guna Usaha*. UM Jember Press.

Ramli, D. H., Nobatonis, O. J., & Pello, H. F. (2024). Faktor Penyebab dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan:(Studi Kasus: Kampung Ulayat Mbehal Menjerite, Kecamatan Boleng, Kabupaten Manggarai Barat). *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial*, 3(4), 205-221.

Said, M., & Erfandi, E. 2023. Tafsir Hakim *Judex Facti* dan *Judex Juris* Terkait Batas Maksimal Upaya Administratif. *Progresif: Jurnal Hukum*, 17(1), 1-23.

Syaiful Azam, 20,03 Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria” Makalah Fakultas Hukum, USU Digital Library.

Weruin, U. U. 2024. Dissenting Opinion Para Hakim dalam Pengadilan: Fungsi dan Ancamannya. *JHIP-Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 7(10), 12359-12367.

Wijayanti, S. 2010. *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan MA Tentang Sengketa Tanah Meruya Selatan)* (Doctoral dissertation, Universitas Diponegoro).

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960