TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS LAIN
(Studi Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt)

(SKRIPSI)

Oleh :

Fahrul Roji
NPM 2012011014

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2024

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS LAIN

(Studi Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt)

Oleh

Fahrul Roji

Perbuatan melawan hukum merupakan tindakan yang merugikan orang lain dan pelaku wajib mengganti kerugian tersebut. Hampir seluruh kasus mengenai sengketa pertanahan merupakan Perbuatan melawan Hukum, Seperti pada perkara Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN.Gdt. tentang pengalihan hak atas tanah. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah kasus posisi, pertimbangan hukum Majelis Hakim menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan Pertanggungjawaban Para Tergugat dalam perkara yang di putus di pengadilan Gedong Tataan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif dan pendekatan masalah dilakukan secara normatif terapan dengan tipe studi kasus. Pengumpulan data melalui wawancara, studi pustaka dan studi dokumen. Pengolahan data dilakukan dengan cara pemeriksaan data, rekontruksi data dan sistematis data yang selanjutnya dilakukan analisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan dalam perkara Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN.Gdt. ditemukan bahwa pertimbangan Hukum Majelis hakim menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum adalah telah terbukti memenuhi unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdata bahwa perbuatan Almarhumah M. Kini melalui Tergugat II mengalihkan kepemilikan hak atas tanah objek sengketa kepada Tergugat I tanpa persetujuan Para Penggugat bertentangan dengan hukum dan kepentingan dari Para Penggugat yang juga memiliki hak atas tanah tersebut. Bentuk tanggung jawab yang wajib ditaati dan dijalankan oleh para Tergugat adalah membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp16.004.000,00 (enam belas juta empat ribu rupiah).

Kata Kunci : Tanah, Pengalihan Hak Atas Tanah, Perbuatan Melawan Hukum

ABSTRACT

LEGAL ANALYSIS ON THE ACTION AGAINT THE LAW REGARDING THE TRANSFER OF THE LAND OWNERSHIP WITHOUT THE CONSENT OF OPPOSING HEIRS

(Study Case Number: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt)

By

Fahrul Roji

The action against the law is a harmful act and the responsible party must compensate for the damage caused. Almost all cases related to land disputes are actions against the law, such as the case of the Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN.Gdt on the transfer of land ownership. The main issue in this research is the position, legal reasoning of the Judicial Council, which states that the Defendants committed an action against the law, and the Respondents in the case that was decided in the Gedong Tataan Court.

The type of research is normative legal research with a descriptive approach and a normative application approach with a case study method. Data collection is done through interviews, library studies, and document studies. Data processing is done through data examination, data reconstruction, and systematic data analysis, which is then analyzed qualitatively.

Based on the qualitative analysis conducted in the Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN.Gdt case, it was found that the legal reasoning of the Judicial Council states that the Defendants committed an action against the law because Almarhum M. Kini, through the Second Defendant, transferred ownership of the disputed land to the First Defendant without the consent of the opposing heirs, which contradicted the law and the interests of the opposing heirs who also owned the land. The type of responsibility that must be borne and implemented by the Defendants is to pay the court costs incurred in this case, which amounted to Rp16,004,000,00 (sixteen million four thousand rupiah).

Keywords: Land, Transfer of Land Ownership, Action Against the Law

TINJAUN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS LAIN
(Studi Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt)

Oleh:

Fahrul Roji

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Lampung

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2024

Judul Skripsi	: **TINJAUN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA PERSEJUTUAN AHLI WARIS LAIN (Studi Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt)**
Nama Mahasiswa	: Fahrul Roji
No. Pokok Mahasiswa	: **2012011014**
Bagian	: **Hukum Perdata**
Fakultas	: **Hukum**

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

Torkis L Tobing, S.H., M.S.
NIP. 196302271987031002

Selvia Oktaviana, S.H.,M.H.
NIP. 198010142006042001

2. Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP. 19740413200501101

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua Penguji : **Torkis L Tobing, S.H., M.S.** .....

Sekertaris/Anggota : **Selvia Oktaviana, S.H., M.H.** .....

Penguji Utama : **Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.** .....

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. Muhammad Fakih, S.H., M.S.
NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: **22 April 2024**

PERNYATAAN

Nama	: Fahrul Roji
Nomor Pokok Mahasiswa	: 2012011014
Bagian	: Hukum Perdata
Fakultas	: Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul skripsi saya yang berjudul **"Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pengalihan Hak Tanah Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Gdt)"** benar-benar hasil karya bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010. Semua hasil tulisan yang tertuang dalam skripsi ini telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung.

Bandar Lampung, 22 April 2024
Penulis

Fahrul Roji 2012011014

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap penulis adalah Fahrul Roji. Penulis dilahirkan di Lampung, 13 November 2001 dan merupakan anak ketiga dari empat bersaudara dari pasangan Bapak Erpan dan Ibu Sri Rahayu.

Penulis mengawali pendidikan di Taman Kanak-kanak (TK) Islammiyah 2008, Sekolah Dasar (SD) Muhammadiyah Pringsewu lulus tahun 2014, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 1 Sukoharjo lulus tahun 2017, Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 1 Sukoharjo lulus tahun 2020, penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2020.

Pada saat memasuki bangku perkuliahan penulis mengikuti Organisasi Unit Kegiatan Mahasiswa Basketball 2020-2022, mengikuti dan Himpunan Mahasiswa Perdata 2023-2024. Penulis menyelesaikan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

"Keberhasilan adalah kemampuan untuk melewati dan mengatasi dari satu kegagalan ke kegagalan berikutnya tanpa kehilangan semangat."

- Winston Churchill

PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah *Subhanahu wa a'ala* atas segala rahmat nikmat dan hidayahnya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, dan kesabaran dan shollawat dan salam kepada Nabi Muhammad *shallallahu alaihi wasallam* yang telah memberi petunjuk dan menjadi tauladan yang baik terhadap umatnya, sehingga penulis dapat mencontoh dengan cara belajar dan bekerja keras untuk menyelesaikan skripsi ini. dan dengan segala kerendahan hati

Kupersembahkan skripsi ini kepada:

Bapak Erpan dan Ibu Sri Rahayu

Kedua orang tuaku yang telah melahirkan, membesarkan serta mengurus dan mendidik aku hingga sampai saat ini. Tak henti-hentinya selalu ku ucapkan terimakasih atas nasihat, pengorbanan, kerja keras, semangat dan banyak motivasi yang telah diberikan walaupun itu semua tidaklah cukup hanya dengan ucapan terimakasih saja, tentu semua itu dilakukan agar terwujudnya impian dan masa depan yang baik bagi kehidupanku kelak.

SANWACANA

Bismillaahi-rohmaanir-rohiim,

Alhamdulillaahirobbil'aalamiin, Puji syukur kehadirat Allah *Subhanahu wa a'ala* yang telah melimpahkan rahmat, keberkahan, serta hidaya-Nnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **"Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Persetujua Ahli Waris Lain (Studi Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt)"** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian penulisan skripsi ini merupakan usaha yang tidak terlepas dari bantuan, dukungan dan bimbingan yang bersifat membangun dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini dengan segala hormat dan kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terimaksih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S., Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.Hum., Selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S., Selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia untuk meluangkan waktu, tenaga dan segenap pemikiranya. Terimakasih atas bimbingan, arahan, saran serta masukan yang sangat membantu dalam proses penyusunan skripsi ini;
4. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., selaku dosen Pembimbing II yang telah bersedia untuk meluangkan waktu, tenaga dan pemikiranya. Terimakasih atas bimbingan, arahan, saran serta masukan yang sangat membantu dalam proses penyusunan skripsi ini;

5. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H., selaku dosen Pembahas I terimakasih atas kritik, waktu, dan saran guna kesempurnaan skripsi ini;
6. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H., selaku dosen Pembahas II terimakasih atas kritik, waktu dan saran guna kesempurnaan skripsi ini;
7. Ibu Prof. Dr. Nikmah Rosidah, S.H., M.H., selaku pembimbing akademik yang telah membantu penulis dalam menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, Khususnya Bapak/Ibu Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang telah banyak memberikan ilmu yang bermanfaat dan motivasi bagi penulis, serta segala bimbingan dan arahan selama penulis menyelesaikan studi;
9. Sri Rahayu selaku ibu yang selalu memberikan dukungan, masukan, semangat, motivasi, dan doa kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini;
10. Erpan alm selaku ayah yang selalu memberikan dukungan, semangat dan doa yang tiada henti-hentinya untuk saya semasa hidupnya bahkan hingga sekarang kasih sayangnya masih melekat dalam diri saya;
11. Fara Nur Aini, Dewi Soraya, Irna Muhajaroh selaku adik dan kakaku yang selalu memberikan dukungan, masukan, semangat dan hiburan kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini;
12. Teman-teman perantau dan kuliah yang saya temui sejak awal-awal perkuliahan Akbar, Fajar, Rizky, Ghean, Dava, Zaki, Sulton, Juan, Rahmat, Jeri, Steven, Purnama, Pandu, Diki, Joshua, Renanda, Farid, Iqbal dan teman-teman yang lain yang tidak dapat saya sebutkan satu-satu terima kasih atas dukungan dan semangat dari kalian sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini, semoga persahabatan kita tidak selesai sampai diperkuliahan ini saja;
13. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2020 dan mahasiswa Minat Perdata Angkatan 2020.
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, terimakasih atas doa dan dukunganya dari kalian semua;

15. Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua, aamiin

Bandar Lampung, 22 April 2024
Penulis

Fahrul Roji

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK ..... **ii**
ABSTRACT ..... **iii**
COVER DALAM ..... **iv**
MENYETUJUI ..... **v**
MENGESAHKAN ..... **vi**
PERNYATAAN ..... **vii**
RIWAYAT HIDUP ..... **viii**
MOTO ..... **ix**
PERSEMBAHAN ..... **x**
SANWACANA ..... **xi**
DAFTAR ISI ..... **xiv**
I. PENDAHULUAN
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 4
C. Ruang Lingkup 4
D. Tujuan Penelitian 4
E. Manfaat penelitian 5
II. TINJAUAN PUSTAKA
A. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah 6
1. Pengertian peralihan hak atas tanah 6
2. Macam – Macam Peralihan Hak Atas Tanah 7
B. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum 30
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum 30
2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum 33
3. Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum 35

4. Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum 38
C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Acara Perdata 39
1. Pengertian Hukum Acara Perdata 39
2. Sumber Hukum Acara perdata 40
3. Asas Hukum Acara Perdata.....41
4. Putusan Hakim.....43
D. Kerangka Berpikir 45
III. METODE PENELITIAN
A. Jenis Penelitian 47
B. Tipe Penelitian 47
C. Pendekatan Masalah 48
D. Data Dan sumber Data.....48
E. Metode Pengumpulan Data.....49
F. Metode Pengolahan Data.....49
G. Analisis Data.....50
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN
A. Kasus Posisi.....51
B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Menyatakan Para Tergugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Putusan No : 9/Pdt.G/2022/PN.Gdt ..63
1. Petimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gedong Tataan dalam Putusan No. No. 9/Pdt.G/2022/PN Gdt :.....63
2. Para Penggugat Memiliki Hak Atas Tanah Obyek Sengketa.....70
3. Perjanjian Jual Beli Tanah Tidak Sah Dan Batal Demi Hukum 72
4. Para Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Telah Memenuhi Unsur-unsurnya 74
C. Bentuk Tanggung Jawab Para Tergugat Dalam Perkara No : 9/Pdt.G/2022/PN.Gdt.....78
V. PENUTUP
DAFTAR PUSTAKA

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum merupakan rangkaian mengenai tingkah laku orang-orang sebagai suatu anggota masyarakat dan tujuan untuk mengadakan tata tertib diantara anggota masyarakat itu sendiri. Hukum dibedakan menjadi dua yaitu hukum publik dan hukum privat (Hukum Perdata).[1] Kepentingan hukum dapat menimbulkan benturan yang tidak dapat diselesaikan secara damai akan tetapi dapat saja berakhir dengan penyelesaian dipersidangan pengadilan melalui keputusan hakim.[2] Perkara perdata yang diajukan ke pengadilan pada umumnya dalam bidang wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum adalah tindakan dari seseorang yang dengan sengaja melakukan pelanggaran atau penentangan terhadap suatu ketentuan, sehingga dengan adanya pelanggaran tersebut telah menimbulkan kerugian pula bagi orang lain.[3]

Perbuatan Melawan Hukum yang selanjutnya disingkat menjadi PMH. Pada masa Sebelum tanggal 31 Januari 1919, di bawah pengaruh ajaran legisme, *"onrechtmatige daad"* (Perbuatan Melawan Hukum) ditafsirkan dalam arti sempit, yaitu: PMH adalah perbuatan yang melanggar undang-undang. Melawan hukum adalah suatu perbuatan melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

PMH menjadi lebih luas dengan adanya keputusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindebaum lawan Cohen. Hoge Raad telah memberikan pertimbangan yaitu: "Bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan

---

[1] Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta timur ,2021, Hlm. 5
[2] S. Marbun, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, UIR PRESS, Pekanbaru, 1992, Hlm. 9
[3] Moertiono, R. J. (2020). Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011). *Jurnal Ilmiah METADATA*, *2*(1), 1-21.

hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, kewajiban membayar ganti kerugian".[4]

PMH dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak rang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain. Perbuatan melawan hukum juga dapat diartikan sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur prilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.

Gugatan ganti rugi dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, tentunya harus melalui suatu proses yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu hukum acara perdata (hukum perdata formil), dimana hukum perdata formil tersebut merupakan suatu peraturan hukum yang berfungsi untuk mempertahankan hak seseorang, oleh karena hak tersebut dilanggar oleh orang lain sehingga menimbulkan kerugian.

Tanah merupakan harta yang sangat bernilai dimana setiap tahunnya selalu memiliki nilai jual yang tidak pernah surut. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam setiap kehidupan dan kegiatan usaha manusia, sehingga tidak menutup kemungkinan untuk terjadi konflik mengenai hak atas tanah.[5] Penguasaan tanah tanpa hak merupakan suatu penguasaan tanah yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum untuk menikmati atau menggunakan

---

[4] M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, Pradnya Paramita, Jakarta, 2010, Hlm. 25-26

[5] Rohim, A. (2021). Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Sebidang Tanah Yang Telah Mencapai Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:(Studi Putusan Perkara Nomor. 19/Pdt. G/2019/PN. KRS). *JUSTNESS-Journal Of Political and Religious Law*, *1*(2), 01-28.

tanah tersebut yang bukan tanah miliknya tanpa alas hak yang sah dan juga secara melawan hukum. Sekarang ini seringkali terjadi sengketa yang muncul khususnya dibidang pertanahan. Hampir semua kasus yang berkaitan dengan pertanahan merupakan suatu perbuatan melawan hukum yaitu dalam pengalihan hak atas tanah.[6] Dapat dilihat dari Sengketa PMH atas pengalihan hak atas tanah tanpa persetujuan seluruh ahli waris terjadi di suatu daerah Provinsi Lampung dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Gedong Tataan dalam Putusan Nomor : 9/Pdt.g/2022/Pn.Gdt.

Sengketa ini bermula dari sebidang tanah dengan ukuran kurang lebih 9.159 Meter persegi berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 00783 atas nama A. Sujoko yang selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa. A. Sujoko meninggal dunia pada 14 Mei 2019 dan meninggalkan ahli waris sebagai berikut: M. Kitri, M. Kini (Turut Tergugat), Sumadi, Painem (Penggugat I), Helen Iswanti (Pengguat II). Almarhum A. Sujoko juga meninggalkan obyek Sengketa yang belum dipecah/bagi kepada ahli waris. Sekitar bulan Oktober 2021, Para Penggugat dikejutkan dengan kabar bahwa tanah almarhum A, Sujoko di atas telah dibeli dan dikuasai oleh Tergugat I, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat ahli waris lain. Bahwa ternyata semasa hidupnya A. Sujoko memiliki hutang kepada Bapak Sanjaya (Tergugat II) Senilai Rp.70.000.000.00 dengan menjaminkan sertifkat Hak Milik obyek sengketa, guna menyelesaikan hutang tersebut Tergugat II menemui salah satu ahli waris A. Sujoko yaitu M. Kini, kemundian M. Kini Menjual Tanah Obyek Sengketa Tersebut kepada Bapak Artono (Tergugat I) tanpa persetujuan seluruh ahli waris.

Berdasarkan Sengketa di atas penulis tertarik untuk meneliti dan membahasnya kedalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain (Studi Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt)".

---

[6] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 31

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah penulis kemukakan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kasus posisi dalam putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt?
2. Bagaimanakah pertimbangan hukum Majelis Hakim Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dalam putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt ?
3. Bagaimanakah pertanggungjawaban dari Para Tergugat dalam Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt ?

C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup ilmu dan ruang lingkup bidang kajian. Lingkup ilmu dalam penelitian ini adalah hukum perdata murni khusunya bagian dari perbuatan melawan hukum berdasarkan sengketa tanah yang dikuasai tanpa hak yang sah. Lingkup kajian penelitian ini adalah mengenai pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum pengalihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis Kasus posisi dalam putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt
2. Menganalisis bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim menyatakan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dalam putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt
3. Menganalisis bagaimana bentuk pertanggungjawaban tergugat dalam putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt

E. Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan teoritis dan praktis :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini secar teoritis memberikan penjelasan mengenai pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum pengalihan hak atas tanah. Kajianya adalah terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum dan tanggung jawab akibat perbuatan mealwan hukum yang akan ditinjau dalam KHUPerdata. Sehingga diharapkan dapat memeberikan penjelasan tentang Perbuatan melawan hukum dan tanggung jawab akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan mampu memberikan informasi serta wawasan tambahan terhadap diri saya sendiri, masyarakat dan bagi instansi hukum terkait dalam menghadapi permasalahan yang sama khususnya tentang perbuatan melawan hukum. Selain itu diharapkan juga dapat menjadi rujukan bagi pihak-pihak yang membutuhkan referensi khusunya dalam hukum perdata tentang perbuatan melawan hukum pengalihan hak atas tanah. Penelitian karya tulis ini juga sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian peralihan hak atas tanah

Tanah dalam pengertian yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi sserta tubuh bumi di bawahnya, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.[7]

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat 1 yang menyebutkan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

---

[7] Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010, Hlm. 82.

Berdasarkan atas ketentuan tersebut maka jenis-jenis peralihan hak atas tanah dapat disebabkan karena adanya Jual beli, Tukar menukar, Penghibahan, dan Hibah wasiat. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

2. Macam – Macam Peralihan Hak Atas Tanah

Ada beberapa macam peralihan Hak Atas Tanah menurut KHUPerdata di antaranya berupa, Jual beli, Tukar menukar, Penghibahan, dan Hibah wasiat. Berikut adalah penjelasan dari macam-macam peralihan Hak Atas Tanah:

a. Jual Beli

Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hiba- wasiat. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Dalam KUHPerdata Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat

kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Namun demikian, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditemukan ketentuan yang menyebutkan syarat sah suatu perjanjian, yakni Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), ada empat syarat yang harus dipenuhi supaya suatu perjanjian sah, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orang atau subjek-subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila keempat syarat tersebut telah terpenuhi maka terjadi hubungan hukum yang mengikat para pihak dalam lalu lintas keperdataan.

Kesepakatan dalam perjanjian adalah kesepakatan yang bulat, seiya sekata di antara para pihak. Kesepakatan itu dapat terbentuk karena landasan yang bersifat umum yang dikeluarkan negara dalam bentuk undang-undang ataupun landasan yang murni disepakati oleh para pihak. Menurut Subekti, kesepakatan adalah hal yang paling substansial dalam perjanjian, dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, maka perjanjian itu sudah lahir. Kesepakatan yang bulat adalah kesepakatan yang terbentuk berdasarkan kehendak bebas, suasana yang bebas, dan tanpa kecurangan.

Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain,

yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Sementara dalam praktik jual beli tanah sering kali pihak penjual menggunakan prosedur jual beli dengan melakukan pemindahan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun tanah tersebut belum disertifikatkan.

Menyikapi hal tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

Berdasarkan hal tersebut, walaupun hanya PPJB, selama pembeli telah dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III KUHperdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi.

Untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut juridische levering (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (overschrijvings-ambtennar). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

b. Tukar menukar

Menurut pasal 1541 KUHPerdata, tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yag menerima tahanya itu dan sejak penyerahan itu.

Jadi tegasnya, bukan suatu perjanjian saja. Sama halnya dengan jual- beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didafatarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

c. Penghibahan

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang – undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1684 KUHPerdata dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerdata ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdata, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

d. Hibah Wasiat

Ketentuan Hibah diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa hibah merupakan pemberian oleh seseorang kepada orang lainnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas barang-barang bergerak maupun barang tidak bergerak (dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah "PPAT") pada saat pemberi hibah masih hidup. Dalam hal ini yang dihibahkan adalah Tanah (barang tidak bergerak. Maka prosesnya harus dilakukan dihadapan PPAT.

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya. Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat.

Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang dikenal denga nama Legaat. Hibah wasiat hak atas tanah tidak

perlu dilakukan dihadapan PPAT. Tetapi didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, disatu pihak UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan dilain pihak UUPA mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tahanya.

Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusanya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hakhak lain harus didapatkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu.[8]

Pendaftaran yang berisikan sejumlah dokumen yang berikatan yang merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahului sehingga satu bidang tanah terdaftar, termasuk pula prosedur apa yang harus dilakukan dan demikian pula hal-hal apa saja yang menghalangi pendaftaran tersebut ataupun larangan-larangan bagi para pejabat yang bertanggungjawab dalam pendaftaran tanah tersebut.

Suatu pendaftaran tanah itu harus melalui ketentuan-ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja karena pendaftaran tanah itu mempunyai suatu prosedur dalam pelaksanaannya, serta ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu tidak saja mempunyai tujuan agar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah saja, berupa sertifikat hak atas tanah yang kemudian dianggap sebagai sesuatu yang sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah

[8] K. WanjikSaleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2000, Hlm. 61

materil yang ada disetiap hak tersebut, sehingga sedapat mungkin adanya gugatan dari dari orang-orang yang merasa lebih baik.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa: "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang- bidang tanah dan satua rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai syarat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Pendaftaran Hak Atas Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka. Tujuan pendaftaran tanah yaitu :

1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan midah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Macam Macam Hak Atas Tanah

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Dalam UUPA, hak–hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut :

Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari :

a. Hak Milik

Hak Milik (HM) atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan UndangUndang Pokok Agrari. Secara khusus, Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan Undang-Undang. Undang-Undang tentang Hak Milik atas tanah yang diperintahkan oleh Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria sampai sekarang belum terbentuk, maka diberlakukan Pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu: "Selama Undang-Undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria."

Pengertian dan sifat Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu: "Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat di punyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6". Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Terkuat artinya Hak Milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah

yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik atas tanah dimiliki oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah, yaitu tidak boleh merugikan kepentingan orang lain, penggunaan tanah harus memperhatikan sifat, tujuan, dan keadaan tanahnya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya.

Subjek Hak Milik atas tanah ditetapkan dalam Pasal 21 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu:

1) Warga Negara Indonesia;
2) Badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

1) tanahnya jatuh kepada negara

a) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum.
b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
c) Karena diterlantarkan.
d) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

2) Tanahnya musnah.

Adapun cara memperoleh hak milik menurut KUHPerdata diatur dalam Pasal 584 yang menyebutkan: “Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan baik menurut undang-undang, maupun menurut wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk

memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu".

Dari ketentuan tersebut di atas terdapat beberapa cara memperoleh hak milik yaitu

1) Pemilikan atau pendakuan (*Toeeigening*);

Pendakuan adalah pengambilan sesuatu benda dengan maksud untuk memilikinya. Hal ini hanya dapat terjadi terhadap benda bergerak yang tidak ada seseorangpun yang memilikinya (*res nullius*). Pendakuan diatur dalam Pasal 585 KUHPerdata yang menyatakan; " Hak milik atas kebendaan bergerak yang semula bukan milik siapapun juga, adalah pada orang yang pertama-tama mengambilnya dalam kepemilikannya "

2) Perlekatan atau penarikan ataupun ikutan (*Natrekking*);

Dengan perlekatan atau penarikan ini dimaksudkan adalah karena adanya pembentukan maupun percampuran benda dimana dua benda tersebut tercampur menjadi satu kesatuan atau apabila benda pokok meliputi benda urutan, sehingga pemilik dari benda pokok karena percampuran bendanya dengan benda urutan, juga menjadi pemilik dari benda urutan tersebut. Perlekatan atau penarikan ataupun ikutan (*natrekking*) ini diatur dalam Pasal 588 sampai 605 KUHPerdata.

3) Lewat waktu atau daluwarsa (*verjaring*);

Perolehan hak milik dengan lewat waktu atau daluwarsa adalah dengan lewatnya tenggang waktu tertentu maka seseorang itu dapat menjadi pemilik atas suatu benda, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1955 dan Pasal 1963 KUHPerdata. Pasal 1955 KUHPerdata menyebutkan; "Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seseorang menguasainya terus-menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, dimuka umum dan secara tegas, sebagai pemilik"

4) Pewarisan;

Cara memperoleh hak milik dengan pewarisan ini dimaksudkan, dimana dalam hukum waris berlaku asas, bahwa apabila seseorang meninggal, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih pada sekalian ahli warisnya. Pewarisan ini dapat terjadi baik pewarisan karena undang-undang maupun pewarisan karena wasiat.

5) Penyerahan (*levering*);

Perolehan hak milik dengan penyerahan dimaksudkan yaitu suatu perbuatan hukum pemindahan hak milik didasarkan atas suatu titel atau alas hak berupa perjanjian yang bermaksud memindahkan hak milik dan dilakukan oleh orang yang berhak memindahkannya.

b. Hak Guna Usaha

Pengertian Hak Guna Usaha disebutkan dalam Pasal 28 ayat (1) Undang- Undang Pokok Agraria, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah menambahkan guna perusahaan perkebunan. Dengan demikian, Hak Guna Usaha digunakan untuk usaha pertanian, perikanan, Hak Guna Usaha digunakan untuk usaha pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Yang dapat mempunyai subjek hukum Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah adalah:

1) Warga Negara Indonesia;
2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Keistimewaan Hak Guna Usaha kelebihan HGU ini adalah dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Nah hak ini dapat beralih atau dialihkan ke pihak lain.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, berikut ini adalah beberapa poin penting yang perlu diperhatikan jika memperoleh HGU yaitu:

1) Keterangan mengenai pemohon.
2) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan.
3) Apabila badan hukum: nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4) Informasi tentang tanah yang mencakup data yuridis dan data fisik.
5) Dasar penguasaan. Informasi ini dapat berupa akta pelepasan bekas tanah adat, pelepasan kawasan hutan, maupun surat bukti perolehan tanah lainnya.
6) Letak, batas-batas, dan luas tanah (jika sudah ada surat ukur sebutkan tanggal dan nomornya).
7) Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan).
8) Informasi tentang jumlah bidang, luas, dan status tanah yang dimiliki, termasuk bidang tanah yang diajukan.
9) Keterangan lain yang dianggap perlu.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

Penyebab Hapusnya Hak Guna Usaha:

1) Jangka waktu berakhir.
2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai.
3) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir.
4) Dicabut untuk Kepentingan Umum.
5) Diterlantarkan.
6) TanahnyaMusnah.
7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2).

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Secara khusus, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UndangUndang Pokok Agraria. Menurut Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan lebih mengenai Hak Guna Bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Peraturan perundangan yang dimaksudkan disini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

Pengertian Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu paling lama 30 Tahun dan dapat di perpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 Tahun. Berdasarkan pengertian ini pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu tertentu.

Menurut Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa tanah Hak Guna Bangunan dapat berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Dan menurut Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah menambahkan asal tanah Hak Guna Bangunan, yaitu tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa yang dapat mempunyai (subjek) Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah menetapkan konsekuensi bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan, yaitu pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan. Apabila dalam jangka waktu satu tahun tidak dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain, maka Hak Guna Bangunan tersebut hapus karena hukum.

Subjek Hak Guna Bangunan menurut pasal 36 ayat (1) UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah:

1) Warga negara Indonesia
2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Keistimewaan Hak Guna Bangunan menurut Pasal 32 PP 40/1996 menentukan bahwa pemegang hak guna bangunan berhak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama jangka waktu tertentu

untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya

Berikut adalah tahapan-tahapan dalam pembuatan sertifikat Hak Guna Bangunan:

1) MempersiapkanDokumen-dokumen

Siapkan dokumen-dokumen yang diperlukan seperti KTP, sertifikat, girik, surat kavling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah, akta pelepasan hakm putusan pengadilan, surat ukur.

2) Membuat Permohonan

Buat permohonan secara tertulis yang ditujukan kepada pihak berwenang, antara lain Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/Kepala BPN sambil membawa dokumen yang diperlukan. Pihak berwenang tersebut akan melakukan pengecekan kelengkapan berkas.

3) Pemeriksaan kelengkapan

Pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan akan diperiksa pihak berwenang untuk dilihat apakah permohonan ini dapat diproses lebih lanjut sesuai UU.

4) Pembuatan Risalah Pemeriksaan Tanah

Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/Kepala BPN akan menugaskan Kepala Seksi Hak atas Tanah untuk memeriksa permohonan hak atas tanah yang sudah terdaftar, dan data yuridis maupun data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

5) Penerbitan Surat Keputusan

Setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk, Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/Kepala BPN akan menerbitkan keputusan pemberian HGB atas tanah, atau keputusan penolakan disertai alasannya.

6) Membayar Uang Pemasukan

Begitu Kutipan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan diterima, maka Anda wajib membayar uang pemasukan kepada Negara. Jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

7) Pembukuan HGB

HGB akan dibukukan dalam buku tanah, berdasarkan alat bukti hak yang ada seperti girik, PPAT, dan lain-lain. Kepala Kantor Pertanahan bertugas untuk menandatangani buku tanah tersebut.

8) PenerbitanSertifikat

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akan diterbitkan sertifikat bagi Hak Guna Bangunan yang sudah didaftar dalam buku tanah.

9) Penandatanganan Sertifikat

Sertifikat akan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali beliau berhalangan maka penandatanganan dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

10) Penyerahan Sertifikat

Sertifikat pun diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya.

Penyebab Hapusnya Hak Guna Bangunan:

1) Jangka waktu telah berakhir.
2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi.
3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
4) Dicabut untuk kepentingan umum.
5) Diterlantarkan.
6) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

Hak Pakai (HP) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang Pokok Agraria. Secara Khusus, Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut Pasal 50 ayat (2) Undang- Undang Pokok Agraria, ketentuan lebih mengenai Hak Pakai diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan disini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Hak Pakai diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

Pengertian Hak Pakai disebutkan dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengeolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menujuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan dan peternakan dan perkebunan.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai atas Tanah menetapkan bahwa subyek Hak Pakai atas tanah, adalah :

1) WargaNegaraIndonesia
2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
3) Departemen, Lembaga Pemerinah Non Dapartement dan Pemerintah Daerah
4) Badan keagamaan dan badan sosial
5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia

6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Keistimewaan dari Hak Pakai adalah memiliki subyek yang jauh lebih beragam dibandingkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Menurut pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 hapusnya Hak Pakai, yaitu:

1) Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui;
2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:

a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban pemegang hak pakai;
b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang diatur dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan;
c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4) Dicabut untuk kepentingan umum (berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya);
5) Diterlantarkan;
6) Tanahnyamusnah;
7) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak pakai tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan atau mengalihkan haknya paling lambat satu tahun).

Terhadap tanah yang hak pakainya hapus karena ketentuan tersebut, maka tanahnya menjadi tanah negara.

e. Hak Pengelolaan

Dalam UUPA tidak menyebut Hak Pengelolaan, tetapi hanya menyebut pengelolaan dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA, yaitu:

"Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan (garis bawah penulis) kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Dalam UUPA, Hak Pengelolaan tidak disebutkan secara eksplisit, baik dalam dictum, batang tubuh maupun penjelasannya. Namun demikian, dalam praktik, keberadaan Hak Pengelolaan berikut landasan hukum telah berkembang sedemikian rupa dengan berbagai ekses dan permasalahannya.

Hak Pengelolaan diambil dari Bahasa Belanda, yaitu Beheersrecht, yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan[9]. Hak Pengelolaan sebenarnya berasal dari terjemahan Bahasa Belanda yang berasal dari kata Beheersrecht berarti Hak Penguasaan. Hak Penguasaan diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Hak Penguasaan Atas Tanah-tanah Negara.

Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 mengatur Hak Penguasaan sebagai terjemahan dari *Beheersrecht* atas tanah-tanah negara. Hak Penguasaan yang dimaksud adalah hak penguasaan atas tanah-tanah negara.[10] Semenjak Pemerintah Hindia Belanda, khususnya pada tahun 1911, banyak instansi Pemerintah diberikan penguasaan atas bidang tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya.

---

[9] A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1994, Hlm. 6.

[10] Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2007, Hlm. 8

Dalam tata pemerintahan saat itu dipergunakan istilah "*in beheer*" yang dalam tata hukumnya termasuk hukum publik. Kata "*in beheer*" dapat dibaca dalam Staatsblad (Stb) 1911 No. 110 jo. Stb. 1940 No. 430. Istilah Hak Pengelolaan pertama kali muncul pada saat diterbitkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965. Dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 ditetapkan konversi hak penguasaan atas tanah-tanah negara, yaitu:

Pasal 1

Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swatantra dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai.

Pasal 2

Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah-daerah Swatantra, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Subjek Hak Pengelolaan menurut Pasal 137 Ayat (1) UU Nomor 11 tahun 2020 mengenai subjek hak pengelolaan yaitu:

a) Instansi Pemerintahan Pusat
b) Pemerintah Daerah
c) Badan bank tanah
d) Badan Usaha Milik Negara/Daerah
e) Badan hukum milik negara
f) Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat

g. Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada

tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan "jual tahunan".

Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berkut:

a) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya.
b) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
c) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.
d) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
e) Dapat dilepaskan.
f) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

Sedangkan yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut pasal 45 UUPA Nomer 5 Tahun 1960 adalah:

a) Warga negara Indonesia.
b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
d) Badan hukum asing yang mempunyai perwalikan di Indonesia. Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: "Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan- perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali".

Pembayaran uang sewa dapat dilakukan dengan cara:

a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsurunsur pemerasan.

Hapusnya Hak sewa atas tanah karena beberapa hal diantaranya: waktunya berakhir, diberhentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut.

h. Hak Sewa Tanah Bangunan

Menurut Pasal 44 ayat (1), dinyatakan bahwa: "Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa."

Berdasarkan pasal di atas, Urip Santoso menyatakan bahwa: "Hak Sewa Tanah Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Tanah Bangunan."12

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, "seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus."

Subjek hak Sewa Tanah Bangunan yaitu:

a) Warga Negara Indonesia
b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia

c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Keistimewaan hak sewa tanah bangunan pada dasarnya merupakan hak pakai yang bersifat khusus. Hak sewa tersebut hanya boleh diadakan untuk mendirikan bangunan. Tanah untuk pertanian tidak boleh disewakan karena bertentangan dengan pasal 10 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa berdasarkan prinsip land reform telah mewajibkan seorang pemilik tanah pertanian untuk mengerjakannya sendiri. Selain tanah pertanian, tanah yang dikuasai oleh negara pun tidak dapat disewakan berdasarkan ketentuan pasal 44 ayat (1) UUPA karena negara bukan pemilik tanah.

Oleh karena itu hak atas tanah yang bersifat sementara terdiri dari:

a. Hak Gadai Tanah / Jual Gadai

Hak Gadai Tanah diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA) Hak gadai merupakan suatu transaksi antara dua belah pihak yang saling sepakat dengan adanya pemberian sejumlah uang dan penyerahan tanah pertanian sebagai jaminan untuk dikelola oleh pemberi uang.

Subjek Hak Gadai Tanah yaitu:
1) Penjual
2) Penggadai
3) Pemberi gadai
4) Pemilik tanah
5) Pembeli tanah

b. Hak Usaha Bagi Hasil

Perjanjian Bagi Hasil adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf c Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil, yakni perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu fihak dan

seseorang atau badan hukum pada lain pihak yang dalam Undang-undang ini disebut: penggarap berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untukmenyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak.

Subjek Hak Usaha Bagi Hasil yaitu:

1) Pemilik
2) Penggarap

c. Hak Menumpang

Hak menumpang menurut pasal 53 UUPA adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktuwaktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

d. Hak Sewa Tanah Pertanian

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

B. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah "*onrechmatige daad*" atau dalam bahasa Inggrisnya dikenal dengan "*Tort*". PMH memiliki maknanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.[11]

[11] Munir Fuady, *Perbuatan Melwan Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, Hlm. 3

Hoge Raad berpendapat dan menafsirkan PMH secara sempit dimana PMH dinyatakan sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang telah diatur oleh undang-undang. Pendirian tersebut terlihat dalam pendapat Hoge Raad pada Arrestnya tanggal 18 Februari 1853. Ajaran sempit tersebut sebenarnya bertentangan dengan doktrin yang dikemukakan oleh para sarjana pada waktu itu, antara lain Mollengraaff yang menyatakan bahwa PMH tidak hanya melanggar undang-undang, akan tetapi juga melanggar kaidah kesusilaan dan kepatutan.

Sejak tahun 1919, di Belanda dan demikian juga di Indonesia, PMH telah diartikan secara luas yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut: [12]

1) Perbuatan yang Bertentangan Dengan Hak Orang Lain Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUH Perdata. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:
   a) Hak-hak Pribadi (p*ersoonlijkheidsrechten*),
   b) Hak-hak Kekayaan (*vermogensrecht*),
   c) Hak atas Kebebasan,
   d) Hak atas Kehormatan dan Nama Baik.

2) Perbuatan yang Bertentangan Dengan Kewajiban Hukumnya Sendiri Termasuk ke dalam kategori PMH jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya. Dengan istilah kewajiban hukum ini yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang, karena itu pula istilah yang dipakai untuk Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah *onrechtmatige daad*.

[12] *Ibid,*. Hlm. 6-9

3) Perbuatan yang Bertentangan Dengan Kesusilaan Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai PMH. Karena itu, manakala dengan tindakan melanggar kesusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan atas PMH (Pasal 1365 KUH Perdata).

4) Perbuatan yang Bertentangan Dengan Kehati-hatian Atau Keharusan Dalam Pergaulan Masyarakat yang Baik Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu PMH. Jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis mungkin masih dapat dijerat dengan PMH karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUHPerdata mengatur tentang PMH, dan termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. PMH terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dalam Pasal 1365 KUHPerdata Pengertian PMH tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUHPerdata hanya mengatur jika seseorang menderita kerugian karena orang lain melakukan kesalahan terhadap mereka, kemudian ia dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri. Jadi Pasal tersebut tidak mengatur mengenai onrechtmatige daad, tetapi mengatur tentang syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum.[13]

[13] M.A. Moegni Djojodirdjo, *Op.Cit.,* Hlm. 18

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.[14]

2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, terdapat beberapa unsur dari suatu perbuatan sehingga dapat digolongkan ke dalam PMH yaitu sebagai berikut: [15]

a. Perbuatan Itu Harus Melawan Hukum

Perbuatan dibedakan menjadi dua yaitu perbuatan aktif dan perbuatan pasif. Perbuatan aktif terjadi apabila seseorang melakukan suatu tindakan atau perbuatan yang menimbulkan akibat, sedangkan perbuatan pasif terjadi apabila seseorang tidak melakukan tindakan atau perbuatan akan tetapi menimbulkan sesuatu.

Unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal berikut:

1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum.
3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, atau
5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

b. Perbuatan Itu Hanya Dilakukan Dengan Kesalahan

Kesalahan ialah perbuatan yang disengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan atau perbuatan itu melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Menurut hukum Perdata seseorang itu dapat dikatakan bersalah jika terhadapnya disesalkan bahwa ia telah melakukan/tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan.

---

[14] Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, Hlm. 7

[15] Munir Fuady, *Op.Cit*, Hlm. 6-9

Perbuatan yang seharusnya dilakukan /tidak dilakukan itu tidak terlepas daripada dapat atau tidaknya hal-hal itu dikira-kira. Dapat dikira-kira itu harus diukur secara objektif artinya manusia normal dapat mengira-ngirakan dalam keadaan tertentu perbuatan seharusnya dilakukan/tidak dilakukan.

Suatu Tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur:

1) Adanya unsur kesengajaan, unsur kesengajaan yang dimaksud meliputi adanya kesadaran untuk melakukan, adanya konsekuensi dari perbuatan serta kesadaran untuk melakukan bukan hanya menimbulkan konsekuensi melainkan kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut pasti dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.
2) Adanya unsur kelalaian, berupa suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang semestinya dilakukan, adanya kewajiban kehati-hatian (*duty of care*), tidak dijalankan nya kewajiban kehati-hatian tersebut, adanya kerugian bagi orang lain, adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.
3) Tidak ada alasan pembenar dan alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

c. Perbuatan Itu Harus Menimbulkan Kerugian

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dapat digunakan. Akibat suatu PMH timbul adanya kerugian di pihak korban, kerugian tersebut terdiri dari kerugian materil dan imateril. Kerugian materil adalah kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya di peroleh.

Hooge Raad memutuskan bahwa Pasal 1246-1248 KUH Perdata tidak langsung dapat diterapkan untuk kerugian yang ditimbulkan oleh PMH, akan tetapi penerapan secara analogis diperbolehkan. Pada umumnya si pembuat PMH harus mengganti kerugian, tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata di derita tetapi juga mengganti keuntungan yang seharusnya di peroleh.

Kerugian immateriil adalah kerugian yang bersifat idiil, misalnya ketakutan, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup. Untuk menentukan luasnya kerugian idil yang diganti, pada asasnya yang dirugikan harus sedapat mungkin di tempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika tidak terjadi PMH. Pihak yang dirugikan berhak meminta ganti kerugian, tidak hanya kerugian yang ia derita tetapi juga apa yang akan ia derita pada waktu yang akan datang, namun pihak yang dirugikan juga berkewajiban untuk membatasi kerugian selama hal tersebut dimungkinkan dan selayaknya dapat diharapkan dari padanya.

d. Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian

Hubungan klausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan sebab akibat 2 (dua) macam teori yaitu teori hubungan *factual* dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara factual hanyalah merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara factual telah terjadi setiap penyebab yang menyebabkan timbulanya kerugian dapat merupakan penyebab secara factual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya.

Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai "*but for*" atau "*sine qua non*". Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat *factual* ini. Agar lebih praktis dan tercapainya elemen kepastian hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep "sebab kira-kira". Sebab kira-kira merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan terdapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah legal causa.

3. Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Ketentuan Pasal 1366 KUHPerdata menyatakan : "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk

kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya". Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan Pasal 1366 KUH Perdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian (*onrechtmatigenalaten*).

Orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawaban atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masingmasing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi masalah pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi 2 golongan, yaitu:

a) Tanggung jawab langsung Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dengan adanya interprestasi yang luas sejak tahun 1919 (Arest Lindenbaun vs Cohen) dari Pasal 1365 KUHPerdata ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.

b) Tanggung jawab tidak langsung Menurut Pasal 1367 KUHPerdata, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata, pertanggung jawabannya selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada negara, tergantung siapa yang melakukannya.

Adanya kemungkinan pengalihan tanggung jawab tersebut disebabkan oleh dua hal:

1) Perihal pengawasan Adakalanya seorang dalam pergaulan hidup bermasyarakat menurut hukum berada di bawah tanggung jawab dan pengawasan orang lain. Adapun orang-orang yang bertanggung jawab untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain menurut Pasal 1367 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

    a. Orang tua atau wali, bertanggung jawab atas pengawasan terhadap anakanaknya yang belum dewasa.

    b. Seorang *Curator*, dalam hal *curatele*, bertanggung jawab atas pengawasan terhadap *curandus.*

    c. Guru, Bertanggung jawab atas pengawasan murid sekolah yang berada dalam lingkungan pengajarannya.

    d. Majikan, bertanggung jawab atas pengawasan terhadap buruhnya.

    e. Penyuruh (*lasgever*), bertanggung jawab atas pengawasan terhadap pesuruhnya. Terkait dengan hal ini pengawasan dapat dianggap mempunyai untuk menjaga agar jangan sampai seorang yang diawasi itu melakukan perbuatan melawan hukum. Pengawas itu harus turut berusaha menghindarkan kegoncangan dalam msyarakat, yang mungkin akan disebabkan oleh tingkah laku orang yang diawasinya.

2) Pemberian kuasa dengan risiko ekonomi Sering terjadi suatu pertimbangan tentang dirasakannya adil dan patut untuk mempertanggungjawabkan seseorang atas perbuatan orang lain, terletak pada soal perekonomian, yaitu jika pada kenyataannya orang yang melakukan perbuatan melawan hukum itu ekonominya tidak begitu kuat. Hal ini berdasarkan pertimbangan bahwa percuma saja jika orang tersebut dipertanggungjawabkan, karena kekayaan harta bendanya tidak cukup untuk menutupi kerugian yang disebabkan olehnya dan yang diderita oleh orang lain. Sehingga dalam hal ini yang mempertanggungjawabkan perbuatannya adalah orang lain yang dianggap lebih mampu untuk bertanggung jawab.

4. Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Dari beberapa pengaturan perbuatan melawan hukum, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan arah dari Hukum Perdata Indonesia, termasuk arah bagi hukum yang berkenaan dengan Perbuatan Melawan Hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan 2 (dua) pendekatan sebagai berikut :

a. Ganti Rugi Umum

Ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum. Ketentuan ganti rugi yang umum ini oleh KUHPerdata dalam bagian keempat buku ketiga, mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata.

b. Ganti Rugi Khusus

KUHPerdata juga mengatur ganti rugi khusus, yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum, selain dari gunti rugi dalam bentuk yang umum.

Kerugian yang timbul karena adanya perbuatan melawan hukum menyebabkan adanya pembebanan kewajiban kepada pelaku untuk memberikan ganti rugi kepada penderita adalah sedapat mungkin mengembalikan ke keadaan semula yakni sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum, maka menurut undang-undang dan yurisprudensi dikenal berbagai macam penggantian kerugian yang dapat dituntut berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata oleh penderita, sebagai upaya untuk mengganti kerugian maupun pemulihan kehormatan.

Pembayaran ganti kerugian tidak selalu harus berwujud uang. Pihak korban dari perbuatan melawan hukum sama sekali tidak siap menerima risiko dan sama sekali

tidak pernah berpikir tentang risiko tersebut, sehingga ganti rugi yang berlaku kepadanya lebih luas dan lebih tegas berlakunya. Sistem Pengaturan Ganti Rugi diatur juga oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[16]

C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Acara Perdata

1. Pengertian Hukum Acara Perdata

Hukum acara perdata dapat diartikan sebagai hukum yang mengatur mengenai cara untuk mengajukan hak, memeriksa, memutus perkara hingga pelaksanaan putusan tersebut. Tuntutan hak yang dimaksudkan di sini adalah tindakan yang bertujuan mendapat perlindungan hukum yang seharusnya diberikan oleh pengadilan. [17] Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata mendefinisikan hukum acara perdata sebagai keseluruhan kaidah hukum yang menentukan dan mengatur cara bagaimana melaksanakan hak–hak dan kewajiban perdata sebagaimana yang diatur dalam hukum perdata materiil.

Hukum Acara Perdata adalah keseluruhan kaidahkaidah hukum, baik itu yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hubungan antara subjek hukum satu dengan dengan subjek hukum yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan di dalam pergaulan kemasyarakatan. hukum perdata ialah hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain di dalam masyarakat yang menitikberatkan kepada kepentingan perseorangan (pribadi).[18]

Berdasarkan beberapa pandapat ahli di atas maka hukum acara perdata dapat juga disebut sistem perdata formil. Artinya, adalah sebuah perangkat yang teratur dan memiliki kaitan satu sama lain (dari tahapan pengajuan gugatan sampai putusan) yang bertujuan menegakkan perdata materil melalui proses peradilan. Hukum acara perdata mempunyai pengertian peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantara hakim. Jadi kata lain, hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang menentukan bagaimana caranya menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil. Lebih konkrit

---

[16] Munir fuady, *Op.Cit*,. Hlm. 134

[17] Sudikno Mertokusomo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009, Hlm. 2

[18] Titik Triwulan, *Pengantar ilmu Hukum*, Prestasi Pustakaraya,Jakarta, 2006, Hlm. 5

lagi dapatlah dikatakan bahwa Hukum Acara Perdata mengatur tentang bagaimana caranya mengajukan tuntutan hak, memeriksa, memutusnya dan pelaksanaannya dari pada putusannya.

2. Sumber Hukum Acara perdata

Sumber hukum acara perdata terdiri atas kebiasaan, peraturan perundangundangan, yurisprudensi, ajaran atau doctrin dan traktat. Dari beberapa sumber terebut yang dirasa sangat berperan yaitu peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi.[19] Untuk menjalankan hukum acara perdata menurut Undang-Undang Darurat No. 1 Tahun 1951 terbagi menjadi 3 (tiga) aturan pokok, yaitu:

a) HIR (*HetHerziene Indonesisch Reglement*) dijadikan pedoman penegakan hukum acara perdata di Pulau Jawa dan Madura,
b) RBg (*Rechsreglement Buitengwestern*) dijadikan pedoman penegakan hukum acara perdata di luar Pulau Jawa serta Madura,
c) Rv (*Reglement op de Burgeriljke rechtsvordering*) dijadikan pedoman penegakan hukum acara perdata bagi golongan Eropa.

Dihapuskannya *Raad Justitie* dan *Hooggerechtshof*, maka Rv sudah tidak berlaku lagi, sehingga denngan demikian hanya HIR dan RBg sajalah yang berlaku.[20] Disamping sumber hukum utama tersebut, yang merupakan sumber hukum acara perdata, antara lain Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang Banding, Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang No. 3 Tahun 2009 jo Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-Undang No. 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan agama, dan lain-lain.

---

[19] Hari Sasangka & Ahmad Rifai, *Perbandingan HIR dan RB*, Mandar Maju, Bandung, 2005, Hlm. 2

[20] Sudikno Mertokusomo, *Op.Cit*., Hlm. 7

3. Asas Hukum Acara Perdata

Asas-asas hukum acara perdata dalam praktek peradilan di Indonesia adalah sebagai berikut:

a) Asas Hakim Bersifat Menunggu.

Dalam hukum acara perdata, inisiatif untuk mengajukan tuntutan diserahkan sepenuhnya kepada pihak yang berkepentingan yang merasa dan dirasa bahwa haknya telah dilanggar orang lain. Apabila tuntutan tidak diajukan para pihak yang berkepentingan maka tidak ada hakim yang mengadili perkara yang bersangkutan (*nemo judex sine actore*). Hakim dalam hal ini tidak boleh mempengaruhi para pihak agar mengajukan suatu gugatan, konkretnya hakim bersikap menunggu apakah suatu perkara akan diajukan atau tidak.

b) Asas Hakim Pasif (*lijdelijkheid van rehcter*)

Hakim di dalam memeriksa perkara perdata bersikap pasif dalam arti bahwa ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepadanya untuk diperiksa pada asasnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh hakim. Hakim hanya membantu para pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk tercapainya peradilan. Akan tetapi sebaliknya, hakim harus aktif dalam memimpin sidang, melancarkan jalannya persidangan, membantu kedua belah pihak dalam mencari kebenaran.

Asas hakim pasif memberikan batasan kepada hakim untuk tidak dapat mencegah apabila gugatan tersebut dicabut atau para pihak akan melakukan perdamaian (Pasal 130 HIR) atau hakim hanya mengadili luas pokok sengketa yang diajukan para pihak dan dilarang mengabulkan atau menjatuhkan putusan melebihi dari apa yang dituntut (Pasal 178 ayat (2) dan ayat (3) HIR).[21]

c) Asas pengadilan yang Terbuka Untuk Umum (*openbaarheid van Rechtcspraak*)

Sifat terbukanya pengadilan baik dalam tahap pemeriksaan maupun dalam tahap pembacaan putusan. Apabila putusan diucapkan dalam sidang yang tidak

---

[21] *Ibid.*, Hlm. 12

dinyatakan terbuka untuk umum berarti putusan itu tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta mengakibatkan batalnya putusan itu menurut hukum. Kecuali ada alasan penting atau karena ketentuan Undang-undang, hakim memerintahkan supaya sidang dilakukan dengan pintu tertutup.

Perkara semacam ini biasanya berhubungan dengan soal kesusilaan atau hal yang tidak patut didengar oleh umum, sehingga apabila umum dapat mendengar pihak yang bersangkutan segan atau malu mengemukakan hal yang sebenarnya secara terus terang. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberi perlindungan hak-hak asasi manusia dalam bidang peradilan serta untuk lebih menjamin obyektifitas peradilan dengan mempertanggungjawabkan pemeriksaan yang fair, tidak memihak serta putusan yang adil kepada masyarakat.[22]

d) Asas Mendengar Kedua Belah Pihak yang Berperkara (*horen van beide partijen*)

Setiap pihak-pihak yang berperkara harus didengar atau diperlakukan sama serta diberikan kesempatan yang sama untuk membela kepentingan mereka. Hal ini berarti dalam pengajuan alat bukti baik berupa surat, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah harus dilakukan di muka sidang yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Hakim tidak boleh memihak apabila perkara itu telah resmi dibawa ke muka sidang dan mulai diperiksa. Dalam pemeriksaan tersebut hakim betul-betul harus bersikap bebas tidak memihak. Dalam sidang itu hakim akan mendengar keterangan kedua belah pihak dengan pembuktiannya masing-masing sehingga hakim dapat menentukan segala sesuatunya guna penyelesaian perkara secara adil.[23]

e) Asas Putusan Harus Disertai Alasan.

Alasan-alasan atau argumentasi itu dimaksudkan sebagai pertanggungan jawab hakim dari pada putusannya terhadap masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi dan ilmu hukum, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai obyektif.

---

[22] *Ibid.*, Hlm. 14

[23] Abdulkadir Muhamaad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Jakarta, 2008, Hlm. 26

Karena adanya alasan- alasan itulah maka putusan mempunyai wibawa dan bukan karena hakim tertentu yang menjatuhkannya.[24]

f) Beracara Dikenakan Biaya.

Biaya perkara dalam acara perdata meliputi biaya kepaniteraan, biaya panggilan, pemberitahuaan para pihak, biaya materai dan biaya pengacara jika menggunakan pengacara. Sedangkan bagi mereka yang tidak mampu untuk membayar biaya perkara, dapat mengajukan perkara secara cuma-cuma (*prodeo*) dengan mendapatkan izin untuk dibebaskan dari pembayaran biaya perkara dengan mengajukan surat keterangan tidak mampu yang dibuat oleh kepala polisi (Pasal 237 HIR, 273 RBg).[25]

g) Tidak Ada Keharusan Mewakilkan.

HIR tidak mewajibkan para pihak untuk mewakilkan kepada orang lain, sehingga pemeriksaan dipersidangan terjadi secara langsung terhadap para pihak yang berkepentingan. Akan tetapi, jika para pihak menginginkan diwakili oleh kuasa atau pengacara dalam hukum acara perdata dibolehkan. Dengan demikian hakim tetap wajib memeriksa sengketa yang diajukan kepadanya, meskipun para pihak tidak mewakilkan kepada seorang kuasa.[26]

4. Putusan Hakim

Produk Hakim dari hasil pemeriksaan perkara di Persidangan ada tiga macam yaitu keputusan, penetapan dan akta perdamaian. Ada berbagai macam putusan Hakim dalam Pengadilan, dari segi fungsinya dalam mengakhiri perkara terbagi menjadi :

a) Putusan akhir adalah putusan yang mengakhiri pemeriksaan di Persidangan baik telah melalui semua tahapan pemeriksaan maupun yang tidak/belum menempuh semua tahapan pemeriksaan. Keputusan yang dijatuhkan sebelum tahap akhir dari tahap-tahap pemeriksaan tetapi telah mengakhiri pemeriksaan yaitu: putusan gugur, putusan verstek yang tidak diajukan *verzet*, putusan tidak

---

[24] Sudikno Mertokusumo,*Op.Cit*., Hlm. 15
[25] *Ibid*., Hlm. 17
[26] *Ibid*., Hlm. 18

menerima, putusan yang menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa semua putusan akhir dapat dimintakan akhir kecuali bila undang-undang menentukan lain.

b) Keputusan Sela adalah putusan yang dijatuhkan masih dalam proses pemeriksaan perkara dengan tujuan untuk memperlancar jalannya pemeriksaan.

Jika dilihat dari isinya putusan Hakim dibagi menjadi :

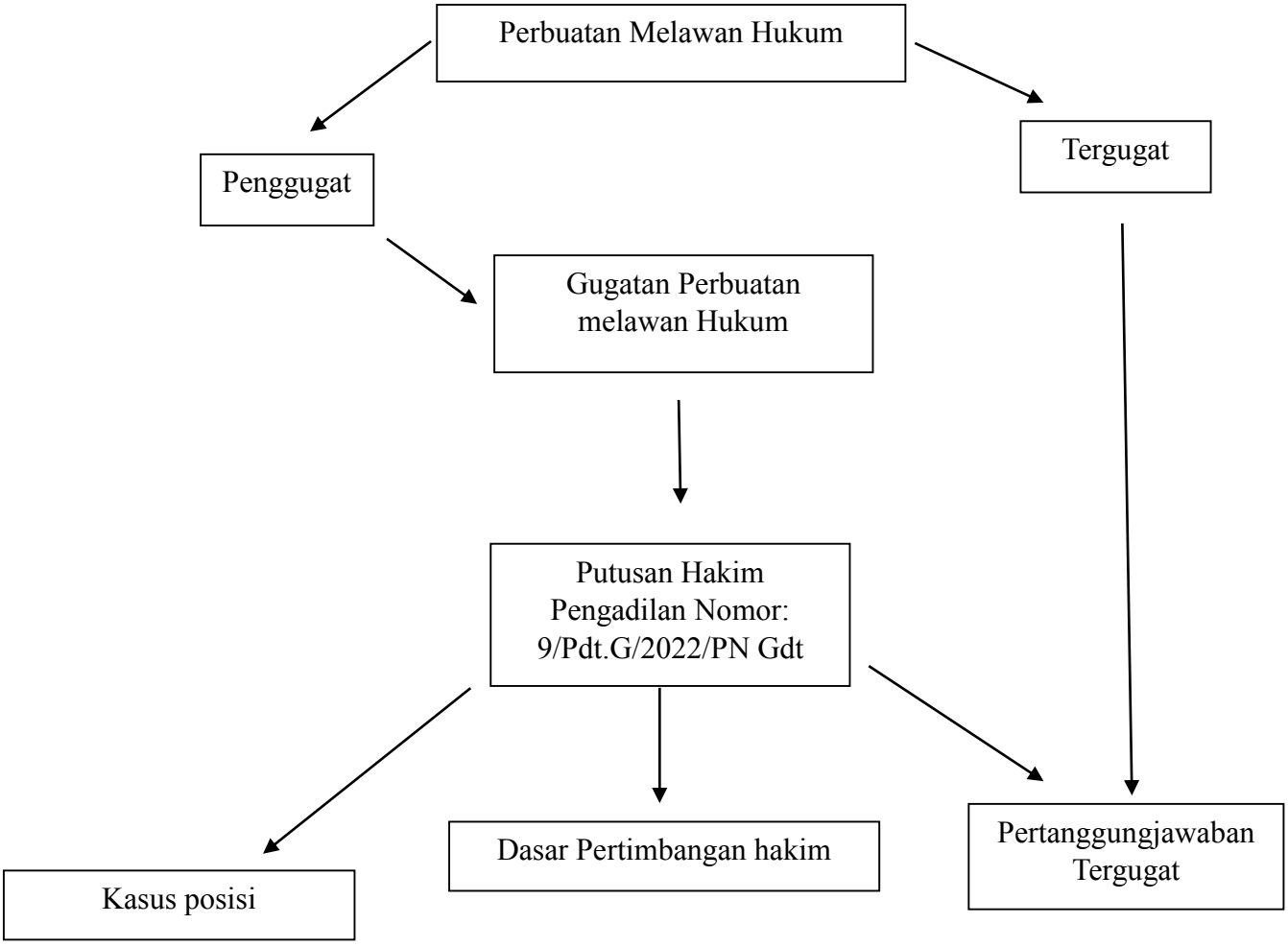
1) Putusan tidak menerima yaitu putusan yang menyatakan bahwa Hakim tidak menerima Gugatan Penggugat/permohonan Pemohon tidak diterima karena Gugatan/permohonan tidak memenuhi syarat hukum baik secara formil maupum materiil.
2) Putusan menolak Gugatan Penggugat yaitu putusan akhir yang dijatuhkan setelah menempuh semua tahap pemeriksaan dimana ternyata dalil-dalil gugat tidak terbukti.
3) Putusan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya, putusan ini dijatuhkan apabila syarat-syarat Gugat telah terpenuhi dan seluruh dalil-dalil Tergugat mendukung Petitum ternyata terbukti, untuk mengabulkan suatu Petitum harus didukung dalil Gugat. Satu Petitum mungkin didukung oleh beberapa dalil Gugat. Apabila diantara dalil-dalil Gugat itu sudah ada satu dalil Gugat yang dapat dibuktikan maka telah cukup untuk dibuktikan meskipun dalil-dalil Gugat yang lain tidak terbukti.

Jika dilihat dari segi sifatnya terhadap akibat hukum yang ditimbulkan maka putusan dibagi menjadi sebagai berikut :

a. Putusan Diklatoir yaitu putusan yang hanya menyatakan suatu keadaan tertentu sebagai keadaan yang resmi menurut hukum. Putusan ini biasanya berbunyi menyatakan, putusan ini tidak memerlukan eksekusi serta tidak merubah atau menciptakan suatu hukum baru melainkan hanya memberikan kepastian hukum semata terhadap keadaan yang telah ada.
b. Putusan Konstitutif yaitu suatu putusan yang menciptakan/menimbulkan keadaan hukum baru, berbeda dengan keadaan hukum sebelumnya. Putusan konstitutif selalu berkenaan dengan status hukum seseorang atau hubungan keperdataan satu sama lain.

c. Putusan Kondemnatoir yaitu putusan yang bersifat menghukum kepada salah satu pihak untuk melakukan sesuatu atau menyerahkan sesuatu kepada pihak lawan untuk memenuhi prestasi. Putusan ini memerlukan eksekusi, apabila pihak terhukum tidak mau melaksanakan isi putusan dengan sukarela maka atas permohonan Tergugat putusan dapat dilakukan dengan paksa oleh Pengadilan yang memutusnya.

D. Kerangka Berpikir



Keterangan :

Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang dilakukan seseorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Apabila ada pihak yang merasa terganggu dan dirugikan, pihak terkait dapat melakukan gugatan atas dasar Perbuatan melawan Hukum jika ingin menggugat sejumlah ganti rugi.

Pengalihan hak atas tanah tanpa persetujuan ahli waris lain merupakan perbuatan mengalihkan hak yang dilakukan oleh salah satu atau lebih ahli waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris dan juga secara melawan hukum. Karena Tindakan itu adanya suatu Putusan Pengadilan Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Gdt telah mengabulkan permohonan Para Penggugat.

Permasalahan yang menarik penulis untuk meneliti dalam kasus Penguasaan tanah tanpa hak yaitu kasus posisi, Pertimbangan Hakim telah cukup dalam unsur-unsur Perbuatan melawan Hukum dan Bentuk Tanggung jawab Para Tergugat akibat Perbuatan Melawan Hukum pengalihan hak atas tanah tanpa persetujuan ahli waris lain

III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif. Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif, dikatakan demikian karena dalam penelitian ini digunakan cara-cara pendekatan terhadap masalah yang diteliti dengan cara meninjau dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan yang berdaulat dan dengan meneliti bahan Pustaka yang telah ada. Metode ini, hukum diposisikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*), penelitian normatif ini sepenuhnya menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.[27]

Penelitian ini akan mengkaji tentang PMH yaitu Perbuatan melawan hukum pengalihan hak atas tanah tabnpa persetujuan ahli waris lain (Studi Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt). Dengan melihat peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, yaitu penelitiam hukum yang bersifat memaparkan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.[28] Dalam hal ini penulis akan menggambarkan dan memaparkan secara lengkap, jelas, dan sistemati

---

[27] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, Hlm. 1

[28] Prof. Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hlm. 43

C. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah yang akan Penulis bahas yaitu menggunakan pendekatan tipe *judicial case study* yaitu pendekatan studi kasus hukum karena suatu konflik yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak yang berkepentingan sehingga diselesaikan melalui putusan pengadilan.[29] Berdasarkan hal tersebut maka penelitian ini mengkaji Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt

D. Data Dan sumber Data

Data yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder. Data sekunder diperoleh bahan literature kepustakaan (*library research*) dengan melakukan studi dokumen, arsip yang bersifat teoritis, konsep-konsep, doktrin dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan pokok cara mengutip dan menelaah peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen, kamus, artikel dan literatur hukum lainnya yang berkenaan dengan permasalahan yang akan dibahas.

Adapun data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat secara umum atau mengikat bagi para pihak yang memiliki kepentingan.
   Dalam penelitian ini bahan hukum primernya adalah:
   1) KUHPerdata (*Burgerlijk Wetboek*).
   2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria
   3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
   4) Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt
2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang membantu bahan hukum primer untuk memperkuat penjelasan dalam penelitian. Data ini biasanya digunakan untuk melengkapi data primer dan memberikan petunjuk kearah mana penelitian melangkah.[30] Bahan-bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu buku-buku teks, jurnal-jurnal, dan hasil penelitian karya ilmiah.

---

[29] *Ibid*,. Hlm. 49
[30] *Ibid.,* Hlm. 141

3. Bahan Hukum Tersier adalah Bahan yang memberikan informasi tentang bahanhukum primer dan bahan hukum sekunder. Data penjelas dari pendapat orang tertentu tentang isi dari data sekunder dalam penelitian ini.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara yaitu suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu. Wawancara merupakan proses tanya jawab lisan, dimana dua orang atau lebih berhadap-hadapan secara fisik. Wawancara dilakukan langsung kepada Hakim Pengadilan Negeri Gedong Tataan yang diwakilkan oleh Ibu Septina, S.H., M.H.

2. Studi Pustaka

Studi pustaka yaitu pengkajian secara tertulis mengenai hukum untuk mendapatkan data-data yang berasal dari berbagai sumber yang dipublikasikan secara luas dan dibutuhkan dalam penelitian. Studi pustaka dilakukan untuk memperoleh data sekunder yaitu melakukan serangkaian studi dokumentasi dengan cara membaca dan mengutip literatur-literatur seperti buku-buku dan jurnal serta mengkaji peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas yaitu mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

3. Studi Dokumen

Studi dokumen yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara luas artinya hanya pihak tertentu yang dapat mengetahuinya. Studi dokumen dalam penelitian ini yaitu mengkaji Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt

F. Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data dilakukan dengan cara yaitu:

1. Pemeriksaan data, yaitu memeriksa data untuk mengetahui data yang terkumpul sudah sesuai dan lengkap sehingga dapat bermanfaat untuk

keperluan penelitian. Data yang digunakan yaitu dengan menelaah isi Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt

2. Rekontruksi data, yaitu menyusun ulang data secara sistematis agar mempermudah dalam menganalisis isi Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt secara teratur, berurutan dan logis.
3. Sistematis data, yaitu penyusunan data dan menampilkannya menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah agar isi Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt lebih mudah dipahami.

G. Analisis Data

Setelah pengumpulan dan pengolahan data selesai maka dilakukan analisis data. Kegiatan analisis data dilakukan untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Analisi data yang digunakan dalam penelitian ini berupa kualitatif yaitu dengan cara menjelaskan dan menginterpretasikan data yang dibahas dalam penelitian ini. Adapun data yang dimaksud berupa peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah penelitian, dan studi kepustakaan. Selanjutnya dapat memberikan penafsiran atau gambaran yang sesuai dengan rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Sehingga pada tahap akhir dapat ditarik kesimpulan.

V. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahsan yang telah diuraikan dalam Bab IV, maka kesimpulan yang dapat diberikan sebgai jawab singkat terhadap rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan Putusan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt menyatakan para Tergugat telah melakukan perbautan melawan hukum adalah telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata, adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat, adanya kesalahan, adanya kerugian yang timbul akibat perbuatan para Tergugat, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan para Tergugat dengan kerugian yang dialami oleh Pernggugat. Sehingga, Transaksi Jual beli Tanah waris A. Sujoko yang belum dipecah/ dibagi yang dilakukan oleh Tergugat I dengan almarhumah M. Kini (meninggal akhir bulan Maret 2022) Cq Para Turut Tergugat atas sebidang tanah seluas 9.159 M2 yang terletak di Dusun Sidodadi Desa Tanjung Rejo Kecamatan Negeri Katon Kabupaten Pesawaran tidak sah dan batal demi hukum.
2. Bentuk Tanggung Jawab yang wajib dijalankan oleh para Tergugat adalah secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp16.004.000,00 (enam belas juta empat ribu rupiah). Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil kerugian yang timbul dalam perkara ini sehingga dalil ganti kerugian tidak dapat dikabulkan dan penggugat tidak serta merta bisa menguasai obyek sengketa mengingat masih terdapat ahli waris lain

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

Djojodirjo, M. M. (2010). *Perbuatan Melawan Hukum.* Jakarta: Pradnya Paramita.

Fuady, M. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum.* Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria.* Jakarta: Djambatan.

Machmud, S. (2008). *Penegakan Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Dokter Yang Diduga Melakukan Medical Malpraktek.* Bandung: Mandar Maju.

Mamudji, S. S. (2011). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjaun Singkat.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Marbun, S. (1992). *Hukum Acara Perdata Indonesia.* Pekanbaru: UIR PRESS.

Maria, S. W (2007). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi.* Jakarta: Kompas.

Meliala, D. S. (2014). *Hukum Perdata Dalam Prespektif B.W.* Bandung: Nuansa Aulia.

Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan Hukum Sebuah Pengatar.* Yogyakarta: Liberty.

Abdulkadir, M. (2004). *Hukum Dan Penelitian Hukum.* Bandung: Citra Aditya.

.....(2008). *Hukum Acara Perdata Indonesia.* Jakarta: Citra Aditya .

Parlindungan, A.P (1994) *Hak Pengelolaan Menurut UUPA*. Bandung: Mandar Maju

Prodjodikoro, W. (1967). *Perbuatan Melangggar Hukum.* Bandung: Sumur Bandung.

Rezah, N. Q. (2020). *MEtode Penelitian Hukum : Doktrinal dan Non Doktrinal.* Makasar: CV. Social Politic Genius.

Rifai, H. S. (2005). *PErbandingan HIR DAN RB.* Bandung: Mandar Maju.

Salim. (2021). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW).* Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Santoso, U. (2021). *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif.* Jakarta: Kencana.

.....(2010). *Hukum Agraria dan Hak Hak Atas Tanah.* Jakarta: Kencana

Setiawan, R. (1982). *Tinjaun Elementer Perbuatan Melanggar Hukum.* Bandung: Alumni.

.....(1999). *Pokok-pokok Hukum Perikatan.* Bandung: Putra A Bardin.

Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranya.* Jakarta: Sinar Grafika.

Triwulan, T. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum.* Jakarta: Prestasi Pustakaraya.

Wanjik, S. K. (2000). Hak Anda Atas Tanah. Jakarta: Ghalia Indonesia

2. JURNAL

A., R. (2021). Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Sebidang Tanah Yang Telah Mencapai Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:(Studi Putusan Perkara Nomor. 19/Pdt. G/2019/PN. KRS). *JUSTINESS-Journal Of Political and Relegius Law*, 1-28.

Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9.

Moertiono, R. J. (2020). Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusab Mahkamah Agung No. 1319 K /Pdt/2011). *Jurnal Ilmiah METADATA*, 1-21.

3. UNDANG-UNDANG

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

4. WEBSITE

https://scholar.google.com

https://putusan3.mahkamahagung.go.id

5. PUTUSAN

Putusan pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor: 9/Pdt.G/2022/PN Gdt