

**ANALISIS HUKUM PUTUSAN NOMOR 216/PDT.G/2023/PN TJK  
TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM  
PENGUASAAN TANAH TANPA HAK**

**(Skripsi)**

**Oleh**

**LINTANG SABRANG KUMALA NING RATIH  
NPM 2112011279**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG**

**2025**

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS HUKUM PUTUSAN NOMOR 216/PDT.G/2023/PN TJK TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENGUASAAN TANAH TANPA HAK**

**Oleh:**

**LINTANG SABRANG KUMALA NING RATIH**

Penguasaan tanah tanpa hak terjadi ketika seseorang menguasai tanah milik orang lain tanpa izin sehingga merugikan pemilik tanah. Pemilik tanah yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan. Seperti pada perkara di Pengadilan Negeri Tanjung Karang tentang gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas penguasaan tanah tanpa hak. Adapun permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah kasus posisi, pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara serta akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/PDT.G/2023/PN TJK.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Tipe penelitian menggunakan tipe penelitian deskriptif dan pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan masalah normatif dengan tipe studi kasus. Analisis data dilakukan secara analisis kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa kasus posisi dari putusan tersebut yaitu Para Penggugat merasa dirugikan karena Para Tergugat telah menguasai tanah objek sengketa secara tidak sah tanpa dasar hukum. Dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 216/PDT.G/2023/PN TJK, Hakim mempertimbangkan bahwa penguasaan tanah yang dilakukan Para Tergugat tanpa bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) terbukti sebagai penguasaan tanah tanpa hak dan tidak sah menurut hukum. Akibat hukum dari Putusan Nomor 216/PDT.G/2023/PN TJK yaitu Tergugat I dan Tergugat II wajib untuk mengganti kerugian dengan mengosongkan objek sengketa, mengembalikan fisik objek sengketa dalam keadaan semula, dan membayar biaya perkara secara tanggung renteng serta Para Turut Tergugat wajib tunduk terhadap seluruh isi putusan tersebut.

**Kata Kunci: Penguasaan Tanah, Perbuatan Melawan Hukum, Sertifikat Tanah**

## **ABSTRACT**

### **LEGAL ANALYSIS OF DECISION NUMBER 216/PDT.G/2023/PN TJK ON UNLAWFUL ACTS IN UNLAWFUL LAND OCCUPATION**

**By:**

**LINTANG SABRANG KUMALA NING RATIH**

*Unlawful land occupation occurs when someone occupies land that belongs to someone else without permission, thus causing harm to the rightful land owner. The aggrieved landowner can file a unlawful acts lawsuit to the court. As in the case at the Tanjung Karang District Court regarding a unlawful acts lawsuit over the unlawful occupation of land. The issues to be studied in this research are the case position, the legal considerations of the Panel of Judges in deciding the case, and the legal consequences of Tanjung Karang District Court Decision Number 216/PDT.G/2023/PN TJK.*

*The type of research used in this study is normative legal research. The type of research used descriptive research type and the problem approach used is normative problem approach with case study type. Data analysis is carried out qualitatively.*

*The results of the research and discussion shows that the position case of the verdict is that the Plaintiffs feel aggrieved because the Defendants have unlawfully occupied the disputed land without legal basis. The basis for the judge's consideration in Decision Number 216/PDT.G/2023/PN TJK, the judge's considered that the occupation of the land by the Defendants without proof of ownership of a Certificate of Ownership (SHM) was proven to be an occupation of land without rights and was not legal according to the law. The legal consequences of Decision Number 216/PDT.G/2023/PN TJK are that Defendants I and II are obliged to compensate for damages by vacating the disputed object, returning the physical object in dispute in kind or to its original state, and paying the court costs on a jointly and severally basis as well as the Co-Defendants must comply with the entire contents of the decision.*

**Keywords: Land Ownership, Unlawful Acts, Land Certificates**

**ANALISIS HUKUM PUTUSAN NOMOR 216/PDT.G/2023/PN TJK  
TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM  
PENGUASAAN TANAH TANPA HAK**

**Oleh**

**LINTANG SABRANG KUMALA NING RATIH**

**NPM 2112011279**

**Skripsi**

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

**Pada**

**Bagian Hukum Keperdataan  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG**

**2025**

Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM PUTUSAN NOMOR  
216/PDT.G/2023/PN TJK TENTANG  
PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
DALAM PENGUASAAN TANAH  
TANPA HAK

Nama Mahasiswa : *Lintang Sabrang Kumala Ning Ratih*

Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011279

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum



1. Komisi Pembimbing

*[Signature]*  
**Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**  
NIP 196012281989031001

*[Signature]*  
**Dita Febrianto, S.H., M.H.**  
NIP 198401302008121004

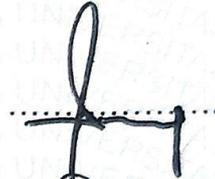
2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

*[Signature]*  
**Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.**  
NIP 197404132005011001

**MENGESAHKAN**

**1. Tim Penguji**

**Ketua : Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**



**Sekretaris/Anggota : Dita Febrianto, S.H., M.H.**



**Penguji  
Bukan Pembimbing : Selvia Oktaviana, S.H., M.H.**



**2. Dekan Fakultas Hukum**



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

**Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 15 Mei 2025**

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Lintang Sabrang Kumala Ning Ratih

Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011279

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “**Analisis Hukum Putusan Nomor 216/PDT.G/2023/PN TJK Tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam Penguasaan Tanah Tanpa Hak**” adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 43 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 02 Tahun 2024.

Bandar Lampung, 15 Mei 2025

**Lintang Sabrang Kumala Ning Ratih**

NPM 2112011279

## RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Kota Bandar Lampung pada tanggal 14 Desember 2002, anak kedua dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Drs. Oyos Saroso HN dan Ibu Mas Alina, S.H.

Penulis mengawali Pendidikan formal di Sekolah Dasar (SD) Negeri 2 Rawa Laut Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2015, Sekolah Menengah Pertama (SMP) di SMP Negeri 4 Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2018 dan Sekolah Menengah Atas (SMA) di SMA Negeri 2 Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2021.

Penulis diterima sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2021 melalui jalur tes Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN) dan mengambil konsentrasi di bagian hukum keperdataan.

Selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, Penulis aktif sebagai anggota di organisasi UKM-U Koperasi Mahasiswa Universitas Lampung dan Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata (HIMA Perdata). Selain itu, Penulis juga telah mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) periode 1 Tahun 2024 di Desa Gunung Sari, Kecamatan Rebang Tangkas, Kabupaten Way Kanan.

## MOTO

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal itu baik bagimu dan boleh jadi kamu menyukai sesuatu, padahal itu buruk bagimu. Allah mengetahui, sedangkan kamu tidak mengetahui.”

(QS. Al-Baqarah: 216)

*“We did well today, so let’s do well tomorrow too.”*

*(Park Bo-Young)*

*“Some things cannot be taught, they must be experienced.  
You never learn the most valuable lessons in life until you go through your  
own journey.”*

*(Roy T. Bennet)*

## PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucap rasa puji dan syukur yang mendalam atas kehadiran ridho beserta rahmat Allah SWT dan petunjuk-Nya, hingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.

Skripsi ini saya persembahkan dengan kerendahan hati kepada:

**Kedua Orang Tua tercinta,  
Bapak Drs. Oyos Saroso HN dan Mama Mas Alina, S.H.**

Terima kasih atas segala dedikasi, kasih sayang, pengorbanan, serta dukungan moral dan spiritual yang telah membantu penulis tumbuh menjadi individu yang semangat untuk mengejar impian.

Semoga kelak bisa terus menjadi anak yang berbakti dan dapat membanggakan kalian.

## SANWACANA

*Alhamdulillah* *rabbi'l'alamiin*, salam sejahtera dan Puji Syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat-Nya lah sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **Analisis Hukum Putusan Nomor 216/PDT.G/2023/PN TJK Tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam Penguasaan Tanah Tanpa Hak** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak lain baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik.

Maka, dalam kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan;
3. Bapak Moh. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan dan Dosen Pembahas II yang telah memberikan saran, masukan-masukan dan pengarahan yang sangat bermanfaat dalam penulisan skripsi ini
4. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I atas kesabarannya dan kesediannya untuk meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan arahan, bimbingan, dan masukan sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;

5. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, bimbingan, motivasi serta mengarahkan Penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
6. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan koreksi, saran dan pengarahan yang sangat membangun bagi Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
7. Ibu Firganefi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing Penulis selama masa perkuliahan ini;
8. Bapak Dr. H.S. Tisnanta, S.H., M.H. selaku Dosen yang telah memberikan masukan dan motivasi untuk Penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
9. Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Lampung atas seluruh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi Penulis;
10. Para staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung terutama pada Bagian Hukum Keperdataan yang telah memberikan bantuan secara teknis maupun administratif kepada penulis selama menyelesaikan studi;
11. Kepada Kakakku, Maulana Hanif, S.I.Kom terima kasih telah memberikan dukungan penuh kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
12. Sahabatku, Fransisca Emilia yang telah menjadi sahabat penulis selama 10 tahun dengan kebersamai penulis untuk meluangkan waktunya menemani Penulis kemanapun dan bersedia membantu dalam keadaan apapun serta mendengarkan keluh kesah penulis dalam penulisan skripsi ini;
13. Sahabatku, Moxi yang telah menemani dan menghibur penulis dengan segala tingkahnya yang lucu sehingga penulis semakin semangat untuk menyelesaikan skripsi ini;

14. *Special shout out to* “InsyaAllah jadi” Vania Damayanti, Chairunisa Cantika, dan Khaisya Nur Alifah yang telah menjadi sahabat penulis sejak masa putih abu-abu yang selalu mendengarkan keluh kesah dan meluangkan waktu untuk menemani penulis mengatasi *burnout* selama proses penulisan skripsi ini;
15. Teman-teman seperjuangan di kampus “PuluPulu”, Nisa, Gaby, Gracia, Caryn, Tere dan Arza yang telah menjadi teman-teman penulis selama masa perkuliahan dan selalu memberikan saran serta masukan bermanfaat dalam penulisan skripsi ini;
16. Abang-abang serta kakak-kakak Pusat Kajian Kebijakan Publik dan HAM (PKKP-HAM) yang telah memberikan masukan dan juga dukungan terhadap penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini;
17. Kepada Penulis yang sudah berhasil menyelesaikan tahap proses penulisan skripsi ini dengan baik;
18. Seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2021;
19. Almamater tercinta, Universitas Lampung; serta
20. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya.

Bandar Lampung, 15 Mei 2025

Penulis,

Lintang Sabrang Kumala Ning Ratih

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>v</b>
<b>MENGESAHKAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>PERNYATAAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>viii</b>
<b>MOTO</b> .....	<b>ix</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>x</b>
<b>SANWACANA</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xvii</b>
<b>I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Ruang Lingkup .....	6
1.4 Tujuan Penelitian .....	6
1.5 Kegunaan Penelitian .....	7
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
2.1 Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum .....	8
2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	8
2.1.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	12
2.1.3 Ganti Kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum.....	13
2.2 Tinjauan Umum Hak atas Tanah .....	15
2.2.1 Pengertian Tanah .....	15
2.2.2 Hak-Hak atas Tanah .....	15
2.3 Tinjauan Umum Pendaftaran atas Tanah.....	19
2.3.1 Dasar Hukum Pendaftaran atas Tanah .....	19
2.3.2 Sistem Pendaftaran Tanah .....	22

2.3.3 Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah.....	23
2.4 Tinjauan Umum Penguasaan Tanah Menurut Hukum Perdata .....	24
2.4.1 Penguasaan Tanah .....	24
2.4.2 Bentuk-Bentuk Penguasaan Tanah.....	26
2.5 Kerangka Pemikiran .....	29
<b>III. METODE PENELITIAN.....</b>	<b>32</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	32
3.2 Tipe Penelitian .....	32
3.3 Pendekatan Masalah .....	33
3.4 Data dan Sumber Data .....	33
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	34
3.6 Metode Pengolahan Data .....	35
3.7 Analisis Data.....	36
<b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>37</b>
4.1 Kasus Posisi Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk.....	37
4.2 Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk.....	45
4.3 Akibat Hukum Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk.....	69
<b>V. PENUTUP.....</b>	<b>74</b>
5.1. Kesimpulan .....	74
5.2. Saran .....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>76</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>79</b>

**DAFTAR TABEL**

	<b>Halaman</b>
Tabel 4. 1 Alat Bukti Penggugat.....	46
Tabel 4. 2 Alat Bukti Tergugat.....	52

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran.....	29

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah menjadi alasan pendukung utama dari eksistensi dan kesejahteraan umat manusia karena tanah memiliki banyak manfaat terutama bagi kelangsungan hidup manusia. Hampir seluruh sektor kehidupan manusia sangat bergantung dari pemanfaatan tanah mulai dari sektor pertanian, pemukiman, pariwisata hingga pembangunan infrastruktur. Dengan demikian, pemanfaatan tanah memiliki nilai dan fungsi ekonomi untuk kepentingan manusia sehingga tidak jarang tanah menjadi objek dari sengketa hingga permasalahan hukum.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur hak-hak atas tanah di Indonesia tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UU PA) yang bertujuan untuk kepentingan masyarakat. UU PA membahas mengenai seluruh ketentuan pengaturan pertanahan, seperti beberapa macam hak atas tanah yang meliputi hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik. Berdasarkan Pasal 20 UU PA, kepemilikan hak atas tanah yang terkuat dan dapat dimiliki oleh semua orang adalah hak milik karena sifatnya yang dapat diturunkan untuk ahli waris dan mengalihkan kepada pihak lain serta tidak dibatasi masa berlakunya.<sup>1</sup> Hak milik atas tanah dapat dibuktikan dengan mendaftarkan tanah ke Badan Pertanahan Nasional yang nantinya akan menerbitkan sertifikat tanah, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah. Dalam hukum perdata, menurut Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) hak milik adalah

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 10.

hak untuk menikmati sepenuhnya manfaat dari suatu benda, termasuk hak untuk menggunakan, mengubah, mengalihkan, dan mewariskan tersebut. Berdasarkan Pasal 506 KUH Perdata tanah merupakan benda tidak bergerak menurut sifatnya. Dengan demikian, pemilik hak atas tanah memiliki kebebasan untuk melakukan apa saja terhadap tanahnya, selama tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan tidak mengganggu kepentingan umum. Hak milik melahirkan otoritas secara penuh, namun pemilik tetap terikat pada kewajiban hukum tertentu, seperti pembayaran pajak dan kepatuhan terhadap rencana tata ruang wilayah. Hak atas tanah dapat diperoleh dengan cara pewarisan, perjanjian jual-beli, dan wasiat, serta hibah.

Berdasarkan Pasal 20 UU PA, Hak milik atas tanah merupakan hak yang terkuat dan paling komprehensif karena hak milik tanah dapat diwariskan secara turun-temurun. Makna turun-temurun yang dimaksud adalah hak milik atas tanah dapat dialihkan karena terjadinya peristiwa pewarisan dan istilah terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik tanah bertujuan untuk mengidentifikasi dan menegaskan bahwa hak ini memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan hak-hak atas tanah yang lain. Tanah yang telah menjadi hak milik seseorang, boleh dimanfaatkan atau pemilik atas hak berhak sepenuhnya atas tanah miliknya dengan batasan tindakannya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau mengganggu hak atau kepentingan pihak lain.<sup>2</sup>

Dalam rangka memperkuat bukti hak milik atas tanah, hal yang harus dilakukan setelah memperoleh hak atas tanah adalah melakukan pendaftaran tanah. Pengaturan mengenai pendaftaran tanah diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah dari suatu pihak ke pihak lain. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dan memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah serta kepastian mengenai letaknya, batas-batasnya,

---

<sup>2</sup> Christiana S. Murni dan Sumirahayu Sulaiman, 2022, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah." *Lex Librum*, Vol. 8, No. 2, hlm.185.

dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan dan tanaman diatas.<sup>3</sup> Pendaftaran tanah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap Kabupaten/Kota, apabila sudah mendaftarkan tanah miliknya, pemilik tanah akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh BPN.

Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berupa data fisik dan data yuridis yang termuat di dalam surat ukur dan buku tanah. Bagi pihak yang memperoleh tanah yang sudah diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah secara sah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut hak atas tanah setelah dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari peristiwa pewarisan harus diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah (pewaris) dengan menyertakan bukti surat sertifikat hak atas tanah, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hak atas tanah dan surat tanda bukti sebagai ahli waris ke Kantor Pertanahan setempat.

Pada dasarnya, tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi sehingga kepemilikan serta penguasaan tanah dapat menimbulkan permasalahan hukum. Permasalahan hukum yang terjadi biasanya bukan berasal dari pemilik tanah, melainkan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah karena telah menguasai tanah dalam waktu yang lama, namun, berdasarkan UU PA klaim seperti ini tidak dapat menggugurkan hak kepemilikan yang sah apabila tidak didukung oleh bukti kepemilikan yang diakui secara hukum. Salah satu contoh kasus serupa yang sering terjadi yaitu kasus penguasaan tanah tanpa hak oleh masyarakat di lahan PT KAI sering terjadi di sepanjang jalur rel secara *illegal*, di mana masyarakat bertempat tinggal di lahan tersebut tanpa izin dan mengklaim kepemilikan sehingga memicu sengketa dengan PT KAI selaku pemilik tanah yang sah.

---

<sup>3</sup> Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hlm. 5.

Hak atas tanah dibuktikan berdasarkan bukti kepemilikan dan penguasaan tanah yang sah, yaitu sertifikat tanah sehingga apabila seseorang tidak memiliki bukti berupa sertifikat tanah yang sah maka dapat dikatakan bahwa telah terjadi penguasaan tanah tanpa hak. Sesuai dengan prinsip itikad baik, Pemilik tanah dapat memberikan somasi secara tertulis terhadap pihak yang menguasai tanahnya tersebut, apabila pihak yang menguasai tanah tanpa hak menolak untuk bermusyawarah dengan pemilik tanah, maka pemilik tanah bisa mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan.

Pemilik tanah yang sah dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Dijelaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu untuk mengganti kerugian. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) merupakan upaya hukum yang dilakukan atas perbuatan melawan hukum penguasaan tanah tanpa adanya suatu hubungan hukum yang terjadi antara pemilik tanah dan pihak lain. Dengan demikian, gugatan PMH mengenai sengketa tanah dalam kasus penguasaan tanah tanpa hak diajukan oleh Penggugat ke pengadilan negeri di tempat kedudukan Tergugat sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata Indonesia (HIR/RBg) untuk mendapatkan haknya kembali dan hak untuk menerima ganti kerugian.

Perkara sengketa penguasaan tanah tanpa hak terjadi di Bandar Lampung yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk yang telah berkekuatan hukum tetap. Perkara ini berawal dari gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Santoso (Penggugat I) dan Suwanto (Penggugat II) selaku ahli waris dari Maridin atau pemilik tanah yang sah kepada Dimiyati (Tergugat I) dan M Bagus Wahyudi (Tergugat II) atas penguasaan tanah tanpa hak serta Para Turut Tergugat atas seluruh tindakan membantu Para Tergugat dalam upaya untuk memecah sebagian sertifikat tanah milik pemilik tanah yang sah. Para Penggugat memperoleh hak atas tanah dari peristiwa pewarisan namun, sampai gugatan ini diajukan Para Tergugat masih menguasai tanah dengan alasan telah menempati tanah tersebut selama bertahun-

tahun dan telah melakukan upaya tipu muslihat untuk memecah sebagian sertifikat tanah yang dibantu oleh Para Turut Tergugat lain. Oleh sebab itu, Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum karena merasa dirugikan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat.

Berdasarkan petitum gugatan yang telah disampaikan oleh Para Penggugat dan pembuktian dalam proses persidangan, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk yang telah berkekuatan hukum tetap telah memutuskan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah tanpa hak. Dengan demikian, Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah yang sah dan menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa sesuai dengan luas dan batas-batas yang tertulis dalam Sertifikat Hak Milik (SHM).

Berdasarkan uraian peristiwa hukum di atas dan sumber data yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi latar belakang yang menarik bagi penulis untuk mengkaji dan menganalisis perimbangan Majelis Hakim dalam mengabulkan sebagian gugatan dari Para Penggugat dan menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum serta akibat hukum dari penguasaan tanah tanpa hak yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk dengan judul **Analisis Hukum Putusan Nomor 216/PDT.G/2023/PN TJK Tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam Penguasaan Tanah Tanpa Hak.**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kasus posisi perkara Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk?
2. Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk?
3. Bagaimana akibat hukum Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk?

## **1.3 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup dalam penelitian ini terdiri dari ruang lingkup pembahasan dan ruang lingkup keilmuan. Ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini adalah mengkaji posisi perkara, pertimbangan hukum Hakim serta akibat hukum yang ditimbulkan dari Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk, sedangkan ruang lingkup keilmuan dalam penelitian ini yaitu hukum keperdataan khususnya tentang sengketa penguasaan tanah tanpa hak.

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk meneliti permasalahan yang sudah diuraikan sebelumnya, yaitu sebagai berikut:

1. Mengetahui, mempelajari, dan menganalisis kasus posisi perkara nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
2. Mengetahui, mempelajari, dan menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Mengetahui, mempelajari, dan menganalisis akibat hukum yang timbul dari Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk, baik bagi para pihak yang terlibat langsung maupun implikasinya terhadap perkembangan hukum.

## **1.5 Kegunaan Penelitian**

Kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini, yaitu antara lain:

### **1. Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman sumbangan pemikiran yang berguna bagi pengembangan penelitian terhadap ilmu hukum, khususnya di bidang Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum dalam kasus sengketa penguasaan tanah tanpa hak.

### **2. Kegunaan Praktis**

Secara praktis, penelitian ini memiliki kegunaan, yaitu:

- a. bagi penulis dan pembaca, sebagai upaya pengembangan kemampuan dan pengetahuan ilmu hukum dalam lingkup hukum perdata khususnya mengenai perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah tanpa hak;
- b. bagi masyarakat, dapat dijadikan rujukan bagi pihak-pihak yang membutuhkan referensi untuk penelitian selanjutnya khususnya dalam hukum perdata tentang perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah tanpa hak;
- c. sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

#### 2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah “perbuatan melanggar hukum” memiliki arti yang luas, yaitu kata hukum yang digunakan dalam arti yang seluas-luasnya dan hal tentang perbuatan hukum dipandang dari setiap sudut pandang.<sup>4</sup> Sementara itu, istilah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah “*onrechmatige daad*” yang memiliki arti yang sempit, yaitu sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Pemaknaan Pasal 1365 KUH Perdata hanya merumuskan perbuatan melawan hukum sebagai perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri sebagaimana yang tertuang dalam hukum tertulis.<sup>5</sup>

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Pasal 1365 KUH Perdata pada awalnya memang mengandung pengertian yang sempit sebagai pengaruh dari ajaran legisme. Pengertian yang dianut adalah bahwa perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang. Dengan kata lain, perbuatan melawan hukum sama dengan perbuatan melawan undang-undang.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2018, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 1

<sup>5</sup> Syukron Salam, 2018, Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa, *Jurnal Nurani Hukum* Vol. 1 No. 1, hlm. 35.

<sup>6</sup> Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 42.

Hoge Raad berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum secara sempit dimana perbuatan melawan hukum 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 31 Januari 1919. Ajaran sempit tersebut sebenarnya bertentangan dengan doktrin yang dikemukakan oleh para sarjana pada waktu itu, antara lain Mollengraf yang menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak hanya melanggar undang-undang, akan tetapi juga melanggar kaidah kesusilaan dan kepatutan.<sup>7</sup> Adapun terjadi peristiwa yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, hal yang dapat dilakukan sebelum mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan adalah dengan melakukan somasi. Somasi merupakan langkah awal sesuai dengan prinsip itikad baik yang dilakukan sebelum mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Somasi atau teguran tertulis memiliki tujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak tergugat memenuhi kewajibannya atau menghentikan perbuatan yang dianggap melawan hukum.

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, teguran tertulis atau somasi dijelaskan sebagai upaya terakhir untuk menyelesaikan sengketa secara damai sebelum melanjutkan ke proses pengadilan. Jika setelah somasi dikeluarkan, tergugat tetap tidak memenuhi kewajibannya, penggugat dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Selain itu, somasi juga berfungsi sebagai bukti bahwa penggugat telah berusaha menyelesaikan sengketa secara baik-baik sebelum mengajukan gugatan agar pengadilan bisa mempertimbangkan apakah upaya damai telah dilakukan sebelum memutuskan suatu perkara. Dalam konteks perbuatan melawan hukum, somasi harus memuat secara jelas tindakan yang dianggap melawan hukum, kerugian yang ditimbulkan, serta tuntutan untuk menghentikan perbuatan tersebut atau memberikan ganti rugi. Jika tergugat tidak merespons somasi, penggugat dapat menggunakan somasi tersebut sebagai alat bukti di pengadilan untuk menunjukkan itikad baiknya dalam menyelesaikan sengketa. Dengan

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 37.

demikian, somasi menjadi langkah awal sebelum dilakukan proses hukum, terutama dalam gugatan perbuatan melawan hukum.

Terminologi perbuatan melawan hukum merupakan terjemahan dari kata *onrechtmatige daad*, yang diatur dalam KUH Perdata Buku III tentang Perikatan, Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380. Beberapa sarjana ada yang mempergunakan istilah melanggar dan ada yang mempergunakan istilah melawan.<sup>8</sup> Sejak tahun 1919, di Belanda dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawam hukum telah diartikan secara luas yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

a. 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 KUHPerdata. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:

1. Hak-hak Pribadi (*persoonlijkheidsrechten*),
2. Hak-hak Kekayaan (*vermogensrecht*),
3. Hak atas Kebebasan,
4. Hak atas Kehormatan dan Nama Baik.

b. Perbuatan yang Bertentangan dengan Kewajiban Hukumnya Sendiri

Kategori dari suatu perbuatan melawan hukum 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 adalah *onrechtmatige daad*.

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 6.

c. Perbuatan yang Bertentangan dengan Kesusilaan

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

d. 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 Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis masih dapat dijerat dengan pasal perbuatan melawan hukum 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.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 6-9.

### 2.1.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur berikut:<sup>10</sup>

#### 1. Perbuatan Harus Melawan Hukum

Unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal berikut:<sup>11</sup>

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b. Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

#### 2. Perbuatan Harus Menimbulkan Kerugian

Tentang kerugian yang dimaksud dalam unsur kedua dalam KUH Perdata tidak ada menjelaskannya tentang ukurannya dan yang termasuk kerugian itu. KUH Perdata hanya menyebutkan sifat dari kerugian tersebut, yaitu:<sup>12</sup>

- a. Materiil maksudnya bersifat kebendaan (*zakelijk*);
- b. Imateriil maksudnya bersifat tidak kebendaan.

#### 3. Adanya Kesalahan

Kesalahan ialah perbuatan yang disengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan atau perbuatan itu melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Menurut hukum Perdata seseorang itu dapat dikatakan bersalah jika terhadapnya disesalkan bahwa ia telah melakukan/tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan. Perbuatan yang seharusnya dilakukan /tidak dilakukan itu tidak terlepas daripada dapat atau tidaknya hal-hal itu dikira-kira.

---

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

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 11.

<sup>12</sup> Riki Perdana Raya Waruwu, 2017, *Perluasan Ruang Lingkup Kerugian Immaterial*, <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/145216-perluasan-ruang-lingkup-kerugian-immaterial-oleh-dr-riki-perdana-raya-waruwu-s-h-m-h> (diakses pada 20 September 2024).

Dapat dikira-kira itu harus diukur secara objektif artinya manusia normal dapat mengira-ngirakan dalam keadaan tertentu perbuatan seharusnya dilakukan/tidak dilakukan. Berdasarkan uraian di atas, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) merupakan perbuatan yang disengaja atau lalai dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>13</sup>

#### 4. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

Dalam Pasal 1365 KUHP Perdata hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian sehingga kerugian itu timbul disebabkan adanya perbuatan atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan.<sup>14</sup>

### 2.1.3 Ganti Kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum

Bentuk ganti rugi terhadap Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

#### a. Ganti Rugi Nominal

Jika adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang serius seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

#### b. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya, ganti rugi atas seluruh biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan

---

<sup>13</sup> Kasmun Harahap, 2017, Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak, *Jurnal Pendidikan IPS* Vol. 1 No. 2g, hlm. 17.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 121699.

keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stress, malu, jatuh nama baik dan lain-lain.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat dan sadis. Apabila ganti rugi karena Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berlakunya lebih keras, sedangkan ganti rugi karena kontrak lebih lembut itu adalah merupakan salah satu ciri dari hukum di zaman modern, sebab di dalam dunia dengan berperadaban tinggi maka seseorang haruslah selalu bersikap waspada untuk tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain. Bagi pelaku Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain haruslah mendapatkan hukuman yang setimpal dalam bentuk ganti rugi.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Munir Fuady *Op. Cit.*, hlm. 135.

## **2.2 Tinjauan Umum Hak atas Tanah**

### **2.2.1 Pengertian Tanah**

Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA), Tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi dengan objek dari hak-hak termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh individu ataupun badan hukum. Dasar kepastian hukum yang mengatur mengenai pertanahan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA) mengenai hak dan wewenang serta kewajiban pemilik tanah. Sebelum diberlakukannya UU PA, pengertian Tanah dijelaskan menurut Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu tanah dikategorikan menurut sifatnya sebagai benda yang tidak bergerak karena tidak dapat dipindahtangankan termasuk secara langsung karena perbuatan alam atau perbuatan manusia yang digabungkan secara erat menjadi satu.<sup>16</sup> Pengertian tanah menurut KUH Perdata dijelaskan melalui pertimbangan secara ekonomi dimana tanah merupakan suatu aset yang dapat dimiliki karena dapat diperoleh melalui berbagai peristiwa hukum seperti jual-beli, pewarisan, dan hibah, sementara itu, pengertian tanah menurut UU PA lebih mengutamakan pemanfaatan tanah untuk kepentingan nasional dengan negara sebagai pemilik kuasa tertinggi untuk mengatur dan memberikan hak kepada penerima hak atas tanah sesuai dengan prinsip kesejahteraan rakyat. Tinjauan Umum Pendaftaran Hak atas Tanah

### **2.2.2 Hak-Hak atas Tanah**

Hak adalah kekuasaan yang diberikan kepada seseorang terhadap sesuatu dengan maksud untuk melindungi kepentingan dan bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.<sup>17</sup> Dengan demikian, ketika seseorang memperoleh suatu hak, maka orang tersebut sudah memiliki kekuasaan serta kewajiban sesuai dengan hukum yang berlaku. Menurut prinsipnya, perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui tiga cara, yaitu:

---

<sup>16</sup> R Subekti, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermas, Jakarta, hlm. 61.

<sup>17</sup> Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 54.

- a. Perolehan secara Asli (*Originair*) merupakan perolehan hak atas tanah yang diperoleh langsung dari negara atas tanah yang belum memiliki hak, seperti pembukaan tanah baru;
- b. Perolehan secara Pengalihan (*Derivatif*) merupakan perolehan hak atas tanah yang diperoleh melalui suatu peristiwa hukum dari hak yang telah ada sebelumnya, seperti pewarisan, jual-beli, dan lain sebagainya;
- c. Perolehan secara Hibah merupakan perolehan hak atas tanah dari pemberian satu pihak kepada pihak lain secara cuma-cuma selama pemberi masih hidup dengan dibuktikan melalui pembuatan Akta Hibah dengan notaris atau PPAT yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Hak atas tanah merupakan hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya. Di Indonesia, hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA). UU PA mengatur berbagai jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, yang masing-masing memiliki karakteristik dan ketentuan tersendiri. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA) menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai negara maka ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi atau tanah yang diberikan kepada seseorang, kelompok ataupun badan hukum terkait memberikan wewenang dalam pemanfaatan dan penggunaan tanah secara langsung. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam hak atas tanah tersebut, maka hak atas tanah dibagi menjadi beberapa macam, antara lain:

#### **A. Hak Milik**

Menurut Pasal 6 UU PA menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UU PA, Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, namun hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah dengan memenuhi syarat dalam Peraturan Pemerintah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun

1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, badan-badan hukum yang memiliki hak milik atas tanah adalah bank-bank milik negara, perkumpulan koperasi pertanian, dan badan-badan keagamaan serta badan-badan sosial yang ditunjuk. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur melalui Peraturan Pemerintah ataupun ketentuan Undang-Undang.

Peralihan hak milik yang dilakukan karena adanya peristiwa hukum (Jual-beli, penghibahan, wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain) yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya harus dibuktikan dengan melakukan pendaftaran tanah sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan dan pembebanan serta hapusnya hak tersebut. Hak milik dapat terhapus apabila tanah tersebut akan dimanfaatkan untuk kepentingan umum, diserahkan sukarela, ditelantarkan, dan pemilik hak tidak memenuhi syarat atau ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan 26 Ayat (2) UU PA, maka kepemilikan hak atas tanah akan jatuh kepada negara atau dianggap tanahnya musnah.

## **B. Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha adalah hak yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum Indonesia yang memiliki hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk keperluan usaha perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha dapat diberikan dalam jangka waktu 25 tahun yang dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun. Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Dalam hal peralihan atau penghapusan hak guna usaha harus dilakukan dengan cara mendaftarkan tanah sebagai alat pembuktian kecuali hapusnya hak terjadi karena jangka waktu telah berakhir. Alasan hapusnya hak guna usaha apabila hak dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang

haknya sebelum jangka waktunya berakhir, tidak lagi memenuhi syarat-syarat dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat, dicabut untuk kepentingan umum, diserahkan sukarela, ditelantarkan, tanahnya musnah, ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) UU PA.

### **C. Hak Guna Bangunan**

Hak guna-bangunan adalah hak yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum Indonesia yang memiliki hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan bukti kepemilikan pendaftaran tanah serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Hak guna-bangunan terjadi karena penetapan pemerintah mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan untuk tanah hak milik. Hapusnya hak guna bangunan terjadi apabila hak dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, tidak lagi memenuhi syarat-syarat dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat, dicabut untuk kepentingan umum, diserahkan sukarela, diterlantarkan, tanahnya musnah, ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UU PA.

### **D. Hak Pakai**

Hak pakai adalah hak yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia 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 dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, apabila seluruh sesuatu tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang ini.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu secara cuma-cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Dalam hal tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang dan hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

## **2.3 Tinjauan Umum Pendaftaran atas Tanah**

### **2.3.1 Dasar Hukum Pendaftaran atas Tanah**

Pengaturan mengenai Pendaftaran Tanah pertama kali disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA) yang dilakukan dengan cara:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peraturan pelaksanaan tentang pendaftaran tanah diawali dengan disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku selama 36 tahun yang selanjutnya dicabut dan diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang masih berlaku hingga sekarang, namun ada beberapa perubahan sesuai dengan *omnibus law* menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan pelaksanaan tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk menjamin kepastian

hukum dan perlindungan hukum untuk pemilik hak atas tanah yang nantinya setelah proses pendaftaran tanah selesai akan menghasilkan bukti otentik kepemilikan berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Pendaftaran tanah merupakan proses administratif yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Di Indonesia, pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kemudahan dalam transaksi pertanahan. Dengan adanya pendaftaran tanah, pemilik tanah dapat memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia berawal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA). UU PA menegaskan bahwa semua hak atas tanah harus didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak. Pasal 19 UU PA menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan bukti yang kuat mengenai hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan prinsip *publicity*, yang menekankan pentingnya pendaftaran tanah sebagai sarana untuk mengumumkan status hukum suatu bidang tanah kepada publik.<sup>18</sup>

Proses pendaftaran tanah meliputi beberapa tahapan, yaitu pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran hak. Pengukuran dilakukan untuk menentukan batas-batas fisik tanah, sedangkan pemetaan bertujuan untuk membuat peta bidang tanah yang akurat. Setelah itu, pendaftaran hak dilakukan untuk mencatat hak atas tanah dalam buku tanah dan menerbitkan sertifikat. Sertifikat tersebut merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah.

Salah satu prinsip penting dalam pendaftaran tanah adalah asas negatif yang mengandung unsur positif. Artinya, sertifikat tanah dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah kecuali ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 45.

Prinsip ini memberikan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat, tetapi juga membuka ruang bagi pihak lain untuk mengajukan keberatan jika merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah juga melibatkan peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. BPN memiliki kewenangan untuk melakukan pengukuran, pemetaan, dan penerbitan sertifikat tanah. Selain itu, BPN juga bertugas menyelesaikan sengketa pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Dalam praktiknya, pendaftaran tanah seringkali menghadapi kendala, seperti konflik kepemilikan, tumpang tindih hak, dan ketidaklengkapan dokumen.<sup>19</sup> Untuk mengatasi hal ini, BPN bekerja sama dengan pemerintah daerah dan masyarakat dalam melakukan sosialisasi dan pendampingan terkait proses pendaftaran tanah. Selain itu, BPN juga mengembangkan sistem pendaftaran tanah berbasis teknologi untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi.

Pendaftaran tanah memiliki peran strategis dalam pembangunan nasional, terutama dalam mendukung program reformasi agraria dan redistribusi tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah, pemerintah dapat memastikan bahwa tanah digunakan secara optimal untuk kepentingan masyarakat.<sup>20</sup> Selain itu, pendaftaran tanah juga mendorong investasi dan pertumbuhan ekonomi, karena sertifikat tanah dapat digunakan sebagai jaminan dalam transaksi keuangan. Secara keseluruhan, pendaftaran tanah merupakan instrumen penting untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan dalam pengelolaan sumber daya agraria. Dengan dasar hukum yang kuat dan pelaksanaan yang efektif, pendaftaran tanah diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan mendukung pembangunan berkelanjutan.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 55.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 60.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 65.

### 2.3.2 Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono, terdapat 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran hak mengatur setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan dan harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi, dalam penyelenggaraannya, bukan aktanya yang didaftarkan, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya.

Sistem pendaftaran hak tanah dilakukan untuk mendapatkan Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.<sup>22</sup> Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara yaitu:

#### 1. Pendaftaran tanah secara sistematis

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah, seperti desa atau kecamatan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas program pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan secara terorganisir dan terencana serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional bukan berdasarkan inisiatif dari pemilik tanah sendiri.

Tujuan dari pendaftaran tanah secara sistematis adalah untuk menertibkan kepemilikan tanah dalam suatu wilayah secara massal dan menyeluruh. Pendaftaran sistematis biasanya membutuhkan waktu yang lebih lama karena mencakup wilayah yang luas. Biaya pendaftaran dalam sistem ini umumnya ditanggung oleh pemerintah atau dibantu melalui subsidi. Pendaftaran sistematis biasanya dilakukan sekali untuk suatu wilayah tertentu dan tidak diulang kecuali ada program lanjutan, contohnya adalah program pendaftaran tanah yang dilaksanakan di seluruh wilayah suatu desa atau kecamatan.

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 31-32.

## 2. Pendaftaran tanah secara sporadik

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan yang dilakukan oleh individu atau kelompok. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara pribadi atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri dan hanya mencakup bidang tanah tertentu yang diajukan oleh pemilik.<sup>23</sup>

Tujuan dari pendaftaran tanah secara sporadik adalah untuk mencatat kepemilikan tanah sesuai kebutuhan pemilik tanah. Pendaftaran sporadik relatif lebih cepat dibandingkan pendaftaran sistematik karena hanya dilakukan untuk kepentingan pribadi pemilik tanah. Biaya pendaftaran ditanggung sepenuhnya oleh pemohon, yaitu pemilik tanah. Pendaftaran sporadik dapat dilakukan kapan saja, tergantung pada kebutuhan pemilik tanah, contohnya adalah ketika seseorang mendaftarkan sertifikat tanah miliknya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk keperluan pribadi, seperti jual beli atau warisan.

### 2.3.3 Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah

Berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA) menyebutkan bahwa alat pembuktian pendaftaran tanah yang kuat adalah Surat Tanda Bukti Hak. Dalam perkembangannya, Surat Tanda Bukti Hak lebih dikenal sebagai sertifikat tanah. Kata sertifikat berasal dari bahasa Belanda "*Certificat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Oleh sebab itu, penyebutan sertifikat tanah memiliki arti yang sama dengan surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas tanah atau menyatakan bahwa seseorang merupakan pemilik atas tanah dengan bukti kepemilikan berupa surat tanda bukti tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku instansi yang berwenang.

---

<sup>23</sup> Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, hlm. 29.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan dalam Pasal 42 bahwa Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan harus diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

## **2.4 Tinjauan Umum Penguasaan Tanah Menurut Hukum Perdata**

### **2.4.1 Penguasaan Tanah**

Berdasarkan hukum perdata, tanah dikategorikan sebagai benda tidak bergerak sebagaimana diatur dalam Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu benda tidak bergerak mencakup segala sesuatu yang secara permanen terhubung dengan tanah, termasuk bangunan dan segala hasil yang berasal dari tanah tersebut. Penguasaan tanah dalam hukum perdata tidak selalu identik dengan kepemilikan. Penguasaan diartikan sebagai kemampuan seseorang untuk menggunakan dan mengendalikan tanah, baik berdasarkan hak yang sah maupun tanpa dasar hukum yang jelas. Hubungan hukum antara individu dengan tanah dapat bersifat langsung (misalnya melalui hak milik) atau tidak langsung (misalnya melalui hak sewa atau hak pakai).

Perbedaan antara kepemilikan dan penguasaan dalam hukum perdata menjadi penting untuk dipahami. Hak milik memberikan kewenangan penuh kepada

pemilik untuk menggunakan, menikmati, dan mengalihkan tanah kepada pihak lain, sementara penguasaan hanya sebatas hak untuk menggunakan tanah tanpa memiliki hak kepemilikan atasnya. Penguasaan tanah juga dapat terjadi secara sah melalui hubungan hukum tertentu seperti perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian hak pakai. Berdasarkan hal ini, pihak yang menguasai tanah tidak memiliki hak kepemilikan, tetapi memiliki hak hukum untuk menggunakan tanah selama jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan. Meskipun demikian, penguasaan yang dilakukan di luar ketentuan hukum atau tanpa persetujuan pemilik sah dapat digugat sebagai perbuatan melawan hukum. Sengketa penguasaan tanah sering kali muncul karena ketidakjelasan batas atau kurangnya pembuktian kepemilikan yang sah.

Dalam beberapa kasus, seseorang yang menguasai tanah secara terus-menerus tanpa gangguan dapat mengklaim hak atas tanah tersebut melalui asas ini, tetapi klaim tersebut harus memenuhi syarat tertentu dan tidak dapat diterapkan jika tanah tersebut telah terdaftar secara sah atas nama pihak lain. KUH Perdata mengakui prinsip ini sebagai bagian dari perlindungan hukum terhadap penguasa tanah yang bertindak dengan itikad baik, tetapi tetap harus sejalan dengan ketentuan agraria nasional.<sup>24</sup>

Penguasaan tanah yang tidak sah atau dilakukan tanpa dasar hukum yang jelas merupakan salah satu penyebab utama sengketa pertanahan di Indonesia. Kasus-kasus seperti ini sering kali melibatkan pihak yang mengklaim penguasaan berdasarkan alasan penguasaan lama atau pembayaran pajak, padahal tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah. Oleh karena itu, hukum perdata memberikan ruang bagi pemilik sah untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum untuk mendapatkan kembali hak atas tanah mereka. Proses penyelesaian sengketa ini biasanya dilakukan melalui pengadilan perdata dengan mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Yahya Harahap, 2015, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 215.

<sup>25</sup> R Subekti, *Op.Cit*, hlm. 135.

### **2.4.2 Bentuk-Bentuk Penguasaan Tanah**

Dalam hukum perdata, penguasaan tanah dapat dikategorikan ke dalam beberapa bentuk berdasarkan status hukum dan cara penguasaan. Penguasaan tanah tidak selalu berarti memiliki hak kepemilikan penuh karena dalam praktiknya, seseorang dapat menguasai tanah secara sah melalui perjanjian tertentu atau penguasaan dapat terjadi tanpa dasar hukum yang sah sehingga dapat menimbulkan sengketa. Berikut ini adalah bentuk-bentuk penguasaan tanah dalam perspektif hukum perdata, antara lain:

#### **A. Penguasaan Tanah Berdasarkan Hak Milik**

Hak milik adalah bentuk penguasaan tanah yang paling kuat dan penuh dalam hukum perdata. Menurut Pasal 570 KUH Perdata, hak milik adalah hak untuk menikmati sepenuhnya manfaat dari suatu benda, termasuk hak untuk menggunakan, mengubah, mengalihkan, dan mewariskan tersebut. Berdasarkan Pasal 506 KUH Perdata tanah merupakan benda tidak bergerak menurut sifatnya. Dengan demikian, pemilik hak atas tanah memiliki kebebasan untuk melakukan apa saja terhadap tanahnya, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dan kepentingan. Hak milik memberikan kekuasaan penuh, namun pemilik tetap terikat pada kewajiban hukum tertentu, seperti pembayaran pajak dan kepatuhan terhadap rencana tata ruang wilayah. Jika seseorang menguasai tanah tanpa sertifikat hak milik atau dokumen sah lainnya, maka penguasaan tersebut tidak diakui sebagai hak milik yang sah dalam hukum perdata dan agraria. Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi alat bukti yang sah atas kepemilikan tanah.

#### **B. Penguasaan Tanah Berdasarkan Hak Sewa**

Selain hak milik, tanah dapat dikuasai berdasarkan hak sewa. Hak sewa adalah bentuk penguasaan tanah yang terjadi melalui perjanjian sewa-menyewa antara pemilik tanah dan penyewa. Pasal 1548 KUH Perdata mendefinisikan sewa sebagai perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang.

Dalam hubungan sewa, penyewa memiliki hak untuk menggunakan tanah sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian, tetapi tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut. Setelah masa sewa berakhir, penyewa wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya dalam kondisi sesuai dengan kesepakatan. Penguasaan melalui hak sewa sering terjadi pada tanah pertanian, properti komersial, atau tanah kosong yang disewakan untuk kepentingan tertentu.

### C. Penguasaan Tanah Berdasarkan Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh pihak lain untuk tujuan tertentu tanpa mengubah status kepemilikan tanah tersebut. Dalam hukum perdata, hak pakai sering kali diberikan untuk penggunaan jangka pendek atau berdasarkan kebutuhan spesifik, seperti penggunaan lahan untuk jalan akses, saluran air, atau kepentingan sosial.

Hak pakai berbeda dari hak sewa karena sering kali tidak melibatkan pembayaran atau hanya diberikan sebagai bagian dari kebijakan tertentu, seperti hak pakai atas tanah negara untuk kepentingan umum. Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban tertentu kepada pemegangnya.

### D. Penguasaan Tanah Berdasarkan Gadai atau Hak Tanggungan

Penguasaan tanah juga dapat terjadi melalui perjanjian gadai atau hak tanggungan. Dalam hal ini, tanah digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman atau utang. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa tanah yang dijadikan jaminan tetap menjadi milik pemberi gadai, namun dalam beberapa kondisi, penerima gadai dapat menguasai tanah tersebut selama periode tertentu hingga utang dilunasi. Hak tanggungan memberikan jaminan kepada kreditur bahwa mereka memiliki hak prioritas untuk mengeksekusi tanah tersebut jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Meskipun tanah berada dalam

penguasaan kreditur, pemilik tanah masih memiliki hak hukum atas properti tersebut, kecuali terjadi pelanggaran perjanjian yang mengakibatkan eksekusi.

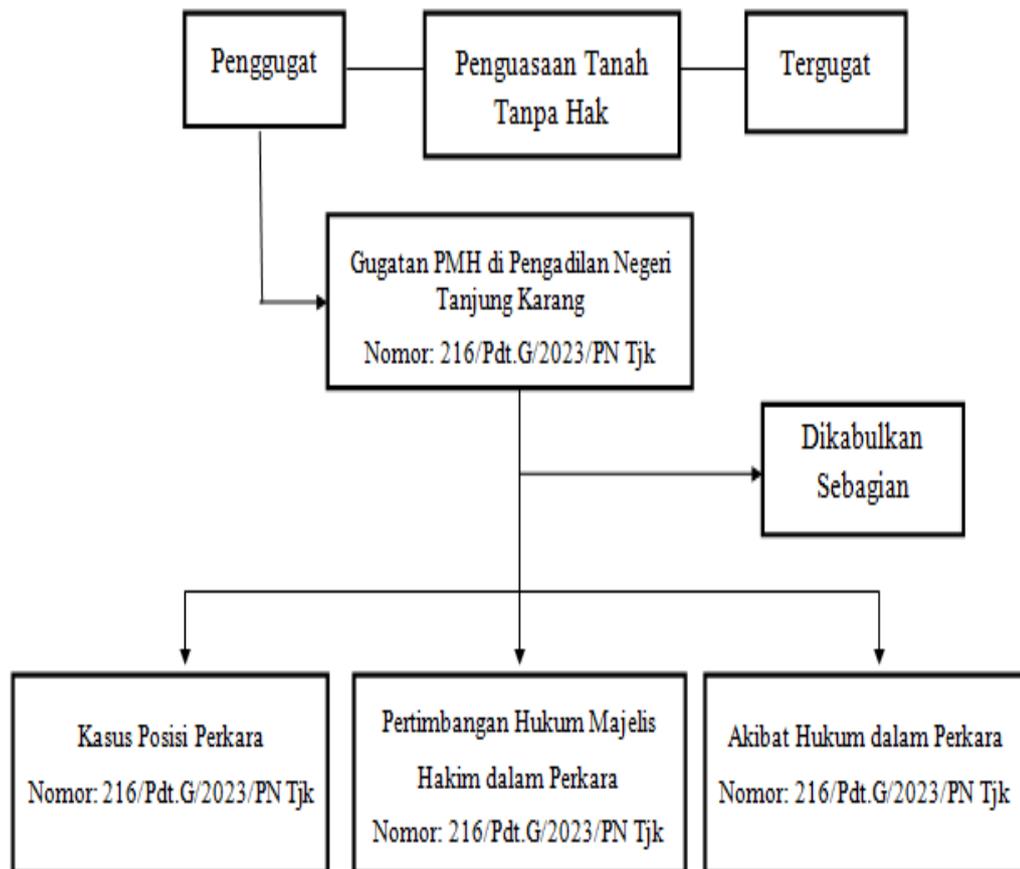
#### E. Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Penguasaan *Illegal*)

Penguasaan tanah tanpa hak adalah bentuk penguasaan yang dilakukan seseorang untuk menguasai atau menggunakan tanah milik orang lain tanpa dasar hukum yang sah. Penguasaan tanah tanpa hak dikenal juga sebagai penyerobotan tanah dalam hukum pidana sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan merebut atau menguasai tanah milik orang lain. Dalam hukum perdata, penguasaan tanpa hak dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.

Penguasaan tanpa hak sering terjadi dalam bentuk pendudukan lahan kosong atau tanah terlantar, di mana pihak tertentu merasa berhak atas tanah tersebut karena telah menempatkannya dalam waktu yang lama. Namun, hukum perdata tidak mengakui klaim ini sebagai hak kepemilikan jika tidak ada bukti otentik/sah yang mendukung. Dalam kasus-kasus seperti ini, pemilik sah dapat mengajukan gugatan perdata untuk meminta pengosongan lahan dan ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat penguasaan ilegal tersebut.

## 2.5 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan dasar dari lingkup tinjauan pustaka yang menjadi dasar dan arahan peneliti dalam menganalisis rumusan masalah penelitian sehingga mencapai tujuan penelitian. Berikut adalah kerangka pemikiran penelitian seperti pada Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran di bawah ini:



**Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran**

**Keterangan:**

Sebagaimana yang dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA) setiap hak atas tanah wajib didaftarkan. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan hak milik atas tanah dapat diperoleh melalui peristiwa perjanjian jual beli, pewarisan, tukar-menukar, dan hibah. Hak penguasaan terjadi karena adanya sewa-menyewa atau hak pakai. Penguasaan tanah tanpa hak terjadi tanpa adanya perjanjian karena tanah tersebut telah dikuasai oleh pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah yang sah. Penguasaan tanah tanpa hak melanggar hak pemilik tanah yang sah sehingga pemilik tanah mempunyai hak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata ke Pengadilan Negeri letak objek sengketa.

Perkara sengketa penguasaan tanah tanpa hak telah terjadi dalam kasus ini yang diawali dari gugatan yang diajukan oleh Santoso dan Suwanto (sebagai Penggugat) terhadap Dimiyati dan M Bagus Wahyudi (sebagai Tergugat I dan Tergugat II) karena telah menguasai tanah tanpa hak dan Turut Tergugat (Turut Tergugat I s.d. Turut Tergugat IV) yang membantu Para Tergugat untuk melakukan upaya mengalihkan hak atas sebagian tanah tanpa izin pemilik tanah. Oleh karena itu, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang.

Pengadilan Negeri Tanjung Karang telah menerima dan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah yang sah karena dapat memberikan bukti kepemilikan atas tanah yang sah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) dan karena Para Tergugat tidak dapat membuktikan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut, maka Para Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah tanpa hak. Majelis Hakim menghukum Para Tergugat untuk mengganti rugi dengan mengembalikan fisik objek sengketa dalam bentuk semula (*natura*) serta harus membayar uang perkara secara tanggung renteng.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/PDT.G/2023/PN TJK yang telah berkekuatan hukum tetap di atas, maka penelitian ini akan menganalisis dan membahas mengenai kasus posisi perkara, alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan pemilik hak atas tanah yang sah dan alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum serta akibat hukum yang timbul dari Putusan Nomor 216/PDT.G/2023/PN TJK bagi para pihak yang berperkara.

### III. METODE PENELITIAN

#### 3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisis hukum perundang-undangan berdasarkan bahan pustaka, bahan hukum atau bahan bacaan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>26</sup> Penelitian ini mengkaji penerapan hukum perundang-undangan dan penerapannya dalam Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk dalam konteks bahan literatur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait sengketa tanah dan perbuatan melawan hukum (PMH).

#### 3.2 Tipe Penelitian

Berdasarkan pemaparan dan permasalahan dalam pembahasan, penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif. Penelitian hukum deskriptif bersifat penjabaran dengan tujuan untuk memberikan gambaran yang menyeluruh, sistematis, dan terperinci tentang berbagai aspek yang diteliti, baik yang terdapat dalam undang-undang, peraturan, kebijakan pemerintah, maupun objek yang dapat dikaji lainnya.<sup>27</sup> Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang jelas dan terperinci tentang aspek perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang No. 216/Pdt.G/2023/PN Tjk.

---

<sup>26</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 52.

<sup>27</sup> Nurul Qamar, Farah Syah Rezah, 2020, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*, CV. Social Politic Genius (SIGn), Makassar, hlm. 5.

### 3.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan studi kasus hukum (*judicial case study*). Pendekatan studi kasus memiliki karakteristik khusus yaitu hanya menggunakan data dari kasus yang sedang dianalisis saja dan peneliti tidak menganalisis data lain yang berkaitan di luar kasus tersebut.

Proses penarikan kesimpulan dalam pendekatan studi kasus hukum bersifat induktif, yaitu dimulai dari mengkaji fakta-fakta yang spesifik dan digeneralisasi secara abstrak ke kasus-kasus yang serupa.<sup>28</sup> Pendekatan studi kasus hukum memungkinkan dilakukannya analisis secara mendalam terhadap Putusan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk, di mana para tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, serta pertimbangan hukum dan yurisprudensi yang digunakan oleh para majelis hakim dalam menjatuhkan putusan.

### 3.4 Data dan Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sekunder atau data yang diperoleh melalui metode studi kepustakaan. Teknik ini dilakukan dengan menghimpun berbagai sumber tertulis, khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai bagian dari hukum positif yang mengatur mengenai aspek-aspek perbuatan melawan hukum. Dalam penelitian ini, data sekunder terbagi ke dalam beberapa jenis, antara lain:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini antara lain:
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA);
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

---

<sup>28</sup> Abdulkadir Muhammad *Op. Cit*, hlm. 49.

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

5) Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang membantu bahan primer untuk menguatkan teori dalam penelitian.<sup>29</sup> Data ini biasanya digunakan untuk melengkapi data primer dan memberikan petunjuk kearah mana penelitian melangkah.<sup>30</sup> Publikasi tersebut terdiri atas buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan hakim.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia serta website.

### 3.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

#### 1. Studi Pustaka (*Library Research*)

Studi pustaka merupakan metode pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif yang bertumpu pada pengkajian sumber-sumber tertulis yang telah dipublikasikan secara luas.<sup>31</sup> Kegiatan ini bertujuan untuk memperoleh data sekunder melalui studi dokumen atau mencakup aktivitas membaca, menganalisis, dan mengutip literatur-literatur hukum serta menelaah ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik yang dianalisis, yakni mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

---

<sup>29</sup> Zainuddin Ali, 2021, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 53.

<sup>30</sup> Abdulkadir Muhammad *Op. Cit*, hlm. 43.

<sup>31</sup> Abdulkadir Muhammad *Op. Cit*, hlm. 216.

## 2. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan pengkajian terhadap sumber hukum tertulis yang tidak tersedia secara publik, namun dapat diakses oleh kalangan tertentu seperti akademisi, peneliti, praktisi hukum, dan pembuat kebijakan hukum.<sup>32</sup> Studi ini berperan penting dalam menunjang analisis yuridis yang bersifat aplikatif. Dalam penelitian ini, studi dokumen dilakukan dengan menganalisis objek penelitian, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk.

### 3.6 Metode Pengolahan Data

Data yang berhasil dikumpulkan akan melalui serangkaian proses pengolahan data. Tahap pengolahan data ini bertujuan untuk mengorganisasi dan menata data agar siap untuk dianalisis sesuai dengan rumusan permasalahan penelitian. Proses ini akan melibatkan tahapan-tahapan berikut:<sup>33</sup>

1. Pemeriksaan Data, Tahap ini berfokus pada validasi dan kelengkapan data. Ini mencakup verifikasi kecukupan, keakuratan, dan relevansi data yang terkumpul dengan masalah penelitian. Selain itu, Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk akan ditinjau ulang secara cermat untuk memastikan kebermanfaatannya dalam menjawab pertanyaan penelitian
2. Klasifikasi Data, Pada tahapan ini, data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan analisis isi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk akan disusun ulang secara sistematis. Proses ini melibatkan pengelompokan data agar terstruktur, berurutan, dan logis, sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi
3. Sistematisasi Data, Tahap akhir ini melibatkan penempatan data yang telah diklasifikasikan ke dalam kerangka sistematika pembahasan. Penempatan ini akan disesuaikan dengan urutan masalah yang diteliti, baik data yang berasal dari literatur maupun hasil analisis Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk.

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 213.

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 126.

### 3.7 Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan menyajikan data dalam bentuk naratif yang terstruktur, koheren, logis, tidak redundan, dan efektif. Pendekatan ini memfasilitasi interpretasi data dan pemahaman yang mendalam terhadap hasil analisis.<sup>34</sup> Data disajikan secara sistematis untuk kemudian ditarik kesimpulan, guna memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk. Dalam penelitian ini, analisis data secara spesifik diperoleh melalui pemeriksaan dan interpretasi dokumen Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk.

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 127.

## V. PENUTUP

### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka penulis menarik kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Dasar diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum dalam penguasaan tanah tanpa hak berawal dari Maridin yang merupakan pemilik tanah yang dibuktikan melalui kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) mengizinkan Yaminah untuk menumpang tinggal sementara, namun Yaminah telah membangun bangunan permanen tanpa izin dan telah diberikan teguran secara lisan oleh Maridin. Setelah Maridin meninggal, Para Penggugat (ahli waris Maridin) mendapatkan intimidasi dari Para Tergugat (ahli waris Yaminah) untuk mengalihkan sebagian tanah milik Maridin karena Para Tergugat telah menguasai tanah tersebut selama bertahun-tahun. Upaya mengalihkan sebagian tanah milik Maridin tersebut dibantu oleh Para Turut Tergugat secara administratif. Dijelaskan dalam Pasal 20 UU PA dan Pasal 570 KUH Perdata, hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dialihkan atau diwariskan. Oleh karena itu, maka berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata Para Penggugat berhak mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang karena perbuatan Para Tergugat dianggap melanggar hak dan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.
2. Dasar pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam memutus perkara Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk dengan amar mengabulkan sebagian gugatan bahwa Para Penggugat adalah pemilik hak atas tanah yang sah karena dapat membuktikan kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah yaitu sesuai dengan Pasal 1866 KUH

Perdata yang membahas tentang sertifikat tanah sebagai alat bukti tertulis merupakan alat pembuktian yang terkuat dan mengikat, sehingga kepemilikan SHM oleh Para Penggugat menjadi bukti sah atas hak mereka. Selain itu, Majelis Hakim juga menyatakan bahwa Para Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dengan menguasai tanah secara tidak sah atau secara tanpa izin sehingga merugikan Para Penggugat.

3. Akibat Hukum dari Putusan Pengadilan Nomor 216/Pdt.G/2023/PN Tjk adalah mengabulkan sebagian gugatan dengan menyatakan bahwa Para Penggugat sebagai pemilik sah dari objek sengketa dan Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga harus mengembalikan objek sengketa dalam keadaan semula (*natura*) serta membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp2.147.000,00 (dua juta seratus empat puluh ribu rupiah).

## **5.2. Saran**

Saran yang dapat penulis berikan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagi Majelis Hakim agar memastikan keabsahan pengakuan para pihak yang bersengketa dalam memeriksa bukti mengenai kepemilikan tanah termasuk riwayat kepemilikan dan keabsahan bukti fisik di lapangan;
2. Bagi Pihak yang belum mendaftarkan tanah atau melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah sebaiknya dilakukan secepatnya setelah proses peralihan tanah selesai serta mempelajari keabsahan dokumen sebelum melakukan pendaftaran tanah agar terhindar dari klaim dari pihak lain, tumpang tindih sertifikat, ataupun sengketa tanah lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana Universitas Indonesia.
- Ali, Zainuddin. 2021. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendie. Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Fuady, Munir. 2002. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Yahya. 2015. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Mertokusumo, Sudikno. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2018. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Qamar, Nurul dan Farah Syah Rezah. 2020. *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Rahardjo, Satjipto. 2006. *Ilmu Hukum* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group

Subekti, R. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Bina Cipta.

\_\_\_\_\_, 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermas.

Sutedi, Adrian. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata Rbg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*)

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor Perkara 216/Pdt.G/2023/PN Tjk.

## **C. Jurnal, Makalah, Skripsi, Thesis, Lain-lain**

Auliany, Nafisa. 2022. Skripsi. *Analisis Putusan Nomor 210/Pdt.G/2020/PN.Tjk Tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum*. Lampung: Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Harahap, Kasmun. 2017. Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak. *Jurnal Pendidikan IPS* Vol. 1 No. 2.

Murni, Christiana S., dan Sumirahayu Sulaiman. 2022. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah." *Lex Librum*. Vol. 8 No. 2.

Salam, Syukron. 2018. Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa. *Jurnal Nurani Hukum* Vol. 1 No. 1.

Utami, Rizqi Ayu. 2022. Skripsi. *Analisis Hukum Terhadap Putusan Perkara Perdata Nomor 216/Pdt.G/2023/PN.Tjk Tentang Perbuatan Melawan Hukum*. Lampung: Fakultas Hukum Universitas Lampung

Waruwu, Riki Perdana Raya. 2017. Website. *Perluasan Ruang Lingkup Kerugian Immaterial*.

# **LAMPIRAN**