

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA
KEPEMILIKAN TANAH AKIBAT PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA**

(Studi Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk)

Skripsi

Oleh

M. An-Nabil Karindra

2212011454



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH AKIBAT PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk)

Oleh
M. An-Nabil Karindra

Sengketa kepemilikan tanah warisan merupakan persoalan hukum yang kerap terjadi dalam praktik pertanahan di Indonesia, khususnya ketika terjadi tumpang tindih antara penguasaan faktual dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Misalnya dalam Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk, di mana Para Penggugat sebagai ahli waris sah Marsidi Husin menghadapi klaim kepemilikan dari Para Tergugat yang memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang telah dikuasai sejak tahun 1996. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan pemilik tanah yang beritikad baik. Penelitian ini membahas pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam sengketa kepemilikan tanah warisan berdasarkan Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk dan kesesuaian pertimbangan hakim dalam pembuktian Perbuatan Melawan Hukum.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah terpenuhi secara kumulatif, meliputi unsur perbuatan, unsur melawan hukum, unsur kesalahan, unsur kerugian, dan unsur hubungan kausal. Tindakan Para Tergugat dalam mengajukan permohonan sertifikat, memecah, dan mengalihkan sertifikat atas tanah yang bukan haknya serta kelalaian Kantor ATR/BPN dalam melakukan penelitian fisik dan yuridis merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk dinilai telah sesuai dengan pembuktian Perbuatan Melawan Hukum dan mencerminkan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang beritikad baik, sekaligus menegaskan pentingnya kehati-hatian dalam administrasi pertanahan guna menjamin kepastian hukum.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Sertifikat Ganda, Tanah Warisan

ABSTRACT**UNLAWFUL ACTS IN LAND OWNERSHIP DISPUTES DUE TO THE
ISSUANCE OF DOUBLE CERTIFICATES (Study of Decision Number
56/Pdt.G/2021/PN Tjk)****By****M. An-Nabil Karindra**

Inheritance land ownership disputes are legal issues that often occur in land practice in Indonesia, especially when there is an overlap between factual control and the issuance of land rights certificates. For example, in Decision Number 56/Pdt.G/2021/PN Tjk, where the Plaintiffs as the legal heirs of Marsidi Husin face ownership claims from the Defendants who obtained a certificate of ownership over land that has been controlled since 1996. This condition has the potential to harm landowners. In good faith This study discusses the fulfillment of the elements of tort in inheritance land ownership disputes based on Decision Number 56/Pdt.G/2021/PN Tjk and the suitability of judges' considerations in proving torts.

The research method used is a normative juridical research method with a statute approach and a case approach. The research data was obtained through a literature study consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials, then analyzed qualitatively.

The results of this study show that the elements of tort as stipulated in Article 1365 of the Civil Code have been fulfilled cumulatively, including elements of acts, tortious act elements, elements of error, elements of loss, and elements of causal relationships. The actions of the Defendants in applying for certificates, splitting, and transferring certificates for land that are not their rights and the negligence of the ATR/BPN Office in conducting physical and juridical research are acts that cause losses to the Plaintiffs. The Panel of Judges' consideration in Decision Number 56/Pdt.G/2021/PN Tjk is considered to be in accordance with the proof of tort and reflects legal protection for landowners in good faith, while emphasizing the importance of prudence in land administration to ensure legal certainty.

Keywords: Unlawful Acts, Dual Certificate, Inherited Land

**Judul Skripsi : PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA
KEPEMILIKAN TANAH AKIBAT PENERBITAN
SERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan Nomor
56/Pdt.G/2021/PN Tjk)**

Nama : M. An-Nabil Karindra
NPM : 2212011454
Bagian : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

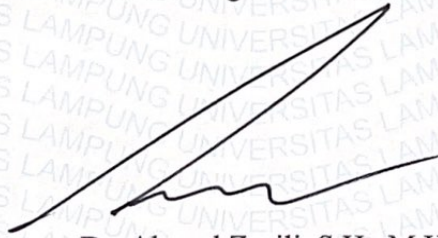


Dita Febrianto, S.H., M.Hum.
NIP 198401302008121004



Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H.
NIP 199203152025211060

2. Ketua Bagian Hukum Perdata



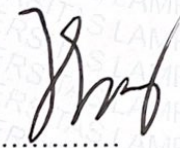
Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji
Ketua : Dita Febrianto, S.H., M.Hum.



Sekretaris/Anggota : Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H.



Penguji Utama : Depri Liber Sonata, S.H., M.H.



Dekan Fakultas Hukum



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

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 30 April 2026

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : M. An-Nabil Karindra
NPM : 2212011454
Bagian : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH AKIBAT PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk)” benar benar hasil karya bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 12 Tahun 2025

Bandar Lampung, 5 Februari 2026



M. An-Nabil Karindra
2212011454

RIWAYAT HIDUP



Bernama Lengkap M. An-Nabil Karindra. Penulis Lahir di Bandar Lampung pada tanggal 08 Juni 2004, Penulis adalah anak ketiga dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Waryono dan Ibu Susi Andriani. Penulis menjalankan dan menyelesaikan pendidikan formal di TK Kartika II-31, Kota Bandar Lampung pada tahun 2010, SD Negeri 1 Rawa Laut, Kota Bandar Lampung pada tahun 2010 – 2016, SMP Negeri 4 Bandar Lampung pada tahun 2016 – 2019, SMA Negeri 9 Bandar Lampung pada tahun 2019 – 2022. Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2022 melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis berorganisasi di tingkat tingkat fakultas. Penulis pernah mengikuti Himpunan Mahasiswa (HIMA Perdata) sebagai Ketua Bidang Eksternal pada tahun 2025. Penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) periode 2024/2025 di Desa Sidokerto, Kabupaten Lampung Tengah.

MOTO

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”

(QS. Al-Baqarah: 286)

“Melupakan cara menggali tanah dan mengolah lahan sama artinya dengan melupakan diri kita sendiri”

(Mahatma Gandhi)

PERSEMBAHAN

Atas Ridho Allah Swt. dan dengan penuh rasa syukur
Dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada :

Kedua Orang Tua Tercinta

Bapak Waryono dan Bunda Susi Andriani

Terima kasih atas segala pengorbanan, dan kerja keras yang tak pernah berhenti
demi masa depan dan keberhasilanku. serta doa-doa yang tak pernah terputus
kepada penulis

SANWACANA

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Allah Swt atas segala limpahan rahmat, karunia, serta bimbingan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH AKIBAT PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai tantangan dan keterbatasan, namun berkat penyertaan Allah serta dukungan dari berbagai pihak, penulis mampu menyelesaikannya dengan baik. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa syukur dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., Selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I atas kesediaan waktu yang telah diluahkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;
5. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II atas kesediaan waktu yang telah diluahkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;
6. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
7. Ibu Sayyidah Sekar Dewi Kulsum, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
8. Bapak Budi Rizki Husin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu dan memberikan arahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh Dosen dan Karyawan/I Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta

segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;

10. Kakak Irgi Bagaswara dan M. Naufaldo Gussandrino, serta seluruh keluarga besar yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini;
11. Bintang Maharani, yang selalu memberikan dukungan, perhatian, selama perkuliahan dan memberikan semangat di setiap proses penyelesaian skripsi ini;
12. Teman-teman Calpico, yang telah menemani selama perkuliahan serta memberikan semangat kepada penulis;
13. HIMA Perdata, yang telah memberi dukungan dan semangat selama penulisan skripsi;
14. Seluruh teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Lampung angkatan 2022;
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang dengan kebaikan membantu penulis dalam menyelesaikan perkuliahan serta proses penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas kontribusi dan dukungan yang telah diberikan.

Semoga Allah Swt memberikan balasan atas segala jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, namun penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Bandar Lampung,
Penulis

M. An-Nabil Karindra

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
MENYETUJUI	iv
MENGESAHKAN	v
PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI	xii
I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Ruang Lingkup Penelitian.....	6
1.4. Tujuan Penelitian	6
1.5. Manfaat Penelitian	6
II. TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1. Perbuatan Melawan Hukum	7
2.1.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	7
2.1.2. Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	10
2.2. Tanah dan Kepemilikan Tanah	14
2.2.1. Pengertian Tanah.....	14
2.2.2. Hak – Hak atas Tanah	16
2.2.3. Hak Milik Atas Tanah.....	18
2.3. Sengketa Tanah	20
2.3.1. Pengertian Sengketa Tanah	20
2.3.2. Faktor Penyebab Sengketa Tanah	21
2.4. Kerangka Pikir	29
III METODE PENELITIAN	31
3.1. Jenis Penelitian.....	31
3.2. Pendekatan Masalah.....	31

3.3. Sumber dan Jenis Data	32
3.4. Metode Pengumpulan Data	33
3.5. Metode Pengolahan Data	33
3.6. Analisis Data	34
IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35
4.1. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Warisan berdasarkan Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk	35
4.1.1. Duduk Perkara Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk.....	35
4.1.2. Pokok Perkara	37
4.1.3. Unsur Perbuatan	39
4.1.4. Unsur Melawan Hukum	42
4.1.5. Unsur Kerugian	46
4.1.6. Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian.....	49
4.2. Kesesuaian Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk terhadap Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum	52
4.2.1. Pertimbangan Hakim terhadap Unsur Perbuatan	52
4.2.2. Pertimbangan Hakim terhadap Unsur Melawan Hukum.....	54
4.2.3. Pertimbangan Hakim terhadap Unsur Kerugian.....	56
4.2.4. Pertimbangan Hakim terhadap Unsur Kausalitas.....	58
V. PENUTUP	60
5.1. Kesimpulan	60
5.2. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	62

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan memiliki posisi sentral dalam seluruh aspek kehidupan bangsa Indonesia. Statusnya yang strategis, baik secara ekonomi, sosial, maupun politik, menjadikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah sebagai pilar utama dalam pembangunan dan keadilan. Fondasi hukum pertanahan nasional telah diletakkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang secara tegas menyatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam di dalamnya, dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu amanat terpenting dari UUPA adalah penciptaan sistem pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada pemegang hak yang sah.

Untuk mencapai tujuan tersebut, negara mendelegasikan kewenangan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang tugas utamanya adalah mencatat data fisik dan yuridis tanah untuk kemudian menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia dikenal sebagai sistem publikasi negatif dengan tendensi positif. Sistem ini memiliki dualitas yang kompleks: di satu sisi, sertifikat tanah adalah alat bukti yang kuat (tendensi positif), namun di sisi lain, ia tidak bersifat mutlak dan masih dapat dibantah di pengadilan jika ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa mereka memiliki hak yang lebih kuat dan sah (sistem negatif). Mekanisme ini dirancang untuk melindungi pemilik hak yang sebenarnya, tetapi dalam praktiknya, sering kali

menjadi titik pangkal dari sengketa yang rumit, terutama ketika ada dugaan kecurangan atau kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat.¹

Awal kepemilikan tanah bermula ketika Marsidi Husin, ayah dari Para Penggugat, pada tahun 1996 membeli tiga bidang tanah dari Saptu Raja Pukuk melalui Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 136a, 136b, dan 137a yang dibuat di hadapan Notaris Cholidi, S.H., dengan total luas keseluruhan mencapai 164.000 m². Pembelian tersebut telah mendapat persetujuan dari istri dan anak penjual serta dilengkapi dengan dokumen sporadik dan pernyataan kepemilikan yang ditandatangani oleh aparat kelurahan setempat. Sejak saat itu hingga wafatnya Marsidi Husin pada tahun 2015, tanah tersebut dikuasai secara sah dan dibuktikan dengan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Marsidi Husin. Setelah beliau meninggal dunia, kepemilikan tanah beralih kepada ahli waris, yaitu Para Penggugat. Kondisi ini berlangsung tanpa hambatan hingga sekitar tahun 2020, ketika keberadaan klaim kepemilikan dari pihak lain baru diketahui oleh Para Penggugat.

Permasalahan pada Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk muncul ketika Para Penggugat baru mengetahui pada tahun 2020 bahwa sebagian tanah seluas ±46.452 m² ternyata telah diklaim secara sepihak oleh pihak lain dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Lkp atas nama Tergugat I (Sri Aminah), yang merupakan ahli waris dari M. Syahrizal. Penerbitan sertifikat tersebut jelas menimbulkan persoalan hukum, sebab tanah yang dimaksud merupakan bagian dari keseluruhan tanah seluas 164.000 m² yang telah sah dibeli oleh Marsidi Husin melalui akta jual beli di hadapan notaris dan telah pula dikuasai secara fisik serta dibuktikan dengan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Marsidi Husin. Dengan terbitnya sertifikat atas nama Tergugat I, maka secara *de facto* dan *de jure* muncul dualisme kepemilikan yang berpotensi merugikan ahli waris pemilik sah.

¹ Pandey, A. T, 2017, *Pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Jurnal Lex Privatum Volume 5(9).*

Sertifikat Tanah yang telah diterbitkan yaitu SHM No. 2003/Lkp tersebut kemudian dipecah menjadi beberapa sertifikat baru atas nama Tergugat II (Dra. Hj. Halyana), dan selanjutnya dialihkan lagi melalui perbuatan hukum peralihan hak menjadi atas nama Tergugat III (Ully Aprianti, SE). Rangkaian perbuatan ini memperlihatkan adanya skema yang sistematis dalam menguasai tanah sengketa dengan memanfaatkan keberadaan sertifikat yang secara formil sah, namun secara materiil cacat hukum. Dengan kata lain, meskipun sertifikat tersebut dikeluarkan oleh lembaga resmi negara (ATR/BPN), substansinya bertentangan dengan hukum karena berdiri di atas hak milik orang lain yang belum pernah dialihkan. Akibatnya, tanah yang sah menjadi milik Marsidi Husin dan ahli warisnya berpindah tangan secara tidak sah kepada pihak-pihak yang sama sekali tidak memiliki dasar hukum kepemilikan.

Para Penggugat berpendapat bahwa tindakan Tergugat I, II, dan III tersebut telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Hal ini karena klaim kepemilikan tanah dan penerbitan sertifikat dilakukan tanpa hak (*zonder recht*), dilakukan tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan pemilik yang sah, serta secara nyata menimbulkan kerugian terhadap ahli waris Marsidi Husin, baik berupa hilangnya hak kepemilikan maupun terganggunya kepastian hukum atas tanah warisan yang mereka miliki. Kerugian ini tidak hanya bersifat materiil berupa hilangnya bidang tanah, tetapi juga immateril karena menimbulkan keresahan, ketidakpastian, serta kekhawatiran akan terulangnya tindakan serupa di kemudian hari.

Selain perbuatan Para Tergugat, peran Turut Tergugat (Kantor ATR/BPN Kota Bandar Lampung) juga tidak dapat diabaikan. Sebagai lembaga yang diberi kewenangan oleh negara untuk menyelenggarakan administrasi pertanahan dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah, ATR/BPN seharusnya melakukan penelitian mendalam terhadap alas hak sebelum menerbitkan sertifikat. Namun, kenyataannya ATR/BPN telah menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat I tanpa mempertimbangkan keberadaan alas hak yang lebih kuat, yaitu akta jual beli, sporadik, serta bukti pembayaran pajak yang dimiliki Marsidi Husin dan ahli warisnya. Tindakan tersebut menimbulkan dugaan adanya kelalaian administratif

atau bahkan penyalahgunaan kewenangan, sehingga turut memperparah timbulnya sengketa kepemilikan tanah dalam perkara ini.

Pada tahun 1996, almarhum Marsidi Husin bin H. M. Umar, orang tua dari Para Penggugat, secara sah membeli tiga bidang tanah dari Saptu Raja Pukuk. Transaksi ini dibuktikan dengan tiga Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris Cholidi, S.H. Akta-akta tersebut merinci luas tanah sebesar 56.000 m², 58.000 m², dan 50.000 m², yang secara total berjumlah 164.000 m². Keabsahan transaksi ini diperkuat oleh serangkaian dokumen lain, termasuk Akta Pernyataan Istri dan Anak Penjual Tanah pada tahun 2003 yang menunjukkan persetujuan ahli waris penjual, serta bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang sudah atas nama Marsidi Husin. Bahkan, penguasaan fisik atas tanah tersebut telah dikuatkan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang diterbitkan oleh Kepala Lurah pada tahun 1998.

Selama lebih dari dua dekade, tanah tersebut berada dalam penguasaan Marsidi Husin dan kemudian ahli warisnya (Para Penggugat) tanpa adanya sengketa. Status ini memberikan Para Penggugat keyakinan penuh akan hak mereka, yang didukung oleh dokumen-dokumen autentik. Namun, pada sekitar tahun **2020**, keyakinan ini runtuh. Para Penggugat mengetahui bahwa sebagian dari tanah mereka telah dikuasai dan diklaim oleh pihak lain, yaitu Para Tergugat. Fakta yang lebih mengejutkan adalah bahwa Tergugat I, Sri Aminah, telah berhasil mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Lkp seluas 46.452 m², padahal bidang tanah tersebut merupakan bagian integral dari tanah yang telah dimiliki oleh Para Penggugat sejak tahun 1996.

Amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang dengan Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk. Yaitu, mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian secara *verstek*. Hakim menerima dan menegaskan keabsahan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 136a, 136b, dan 137a yang dibuat di hadapan Notaris Cholidi, S.H., sehingga Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas bidang tanah seluas 164.000 m². Majelis menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Lkp seluas ±46.452 m² atas nama Tergugat I merupakan bagian dari tanah tersebut dan diterbitkan tanpa dasar hak yang sah sehingga tidak mempunyai

kekuatan hukum; semua sertifikat turunan (SHM No.2451, 2452, 2463, 2464) juga dinyatakan tidak berkekuatan hukum, para tergugat dan pihak-pihak yang memperoleh hak dari sertifikat tersebut diperintahkan untuk mengosongkan serta menyerahkan objek kepada Para Penggugat.

Rangkaian peristiwa ini tidak berhenti di situ. SHM yang diduga cacat hukum tersebut kemudian dipecah menjadi beberapa sertifikat baru dan dialihkan kepada Tergugat II dan Tergugat III, yaitu Dra. Hj. Halyana dan Ully Aprianti, S.E.. Tindakan ini menciptakan rantai pengalihan hak yang bermula dari sertifikat yang dipertanyakan keabsahannya. Kerugian yang dialami oleh Para Penggugat tidak hanya bersifat materiil, tetapi juga fundamental, karena hak mereka yang telah diakui dan dikuasai secara damai telah dirampas secara sepihak.

Atas dasar itulah, gugatan ini diajukan dengan dalil perbuatan melawan hukum (PMH), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Secara doktrin, suatu perbuatan dapat dianggap melawan hukum jika memenuhi lima unsur kumulatif: adanya perbuatan, perbuatan itu melawan hukum, adanya kesalahan pada pelaku, timbulnya kerugian, dan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian. Dalam konteks kasus ini, Para Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Para Tergugat yang mengklaim dan mensertifikatkan tanah tanpa dasar yang sah, serta BPN yang diduga lalai dalam proses verifikasi, telah memenuhi unsur-unsur tersebut. Tuntutan ini secara spesifik diarahkan untuk membatalkan sertifikat yang dianggap tidak sah, mengosongkan tanah sengketa, dan meminta ganti rugi atas kerugian yang dialami.

Berdasarkan latar belakang studi kasus ini, maka akan dilakukan penelitian dengan berdasarkan teori, asas dan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya akan dilakukan penelitian dengan judul: **PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH AKIBAT PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk)**

1.2. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam sengketa kepemilikan tanah warisan berdasarkan Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk?
2. Bagaimana kesesuaian pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk terhadap pembuktian Perbuatan Melawan Hukum?

1.3. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup ilmu dan ruang lingkup bidang kajian. Lingkup ilmu dalam penelitian ini adalah hukum keperdataan, khususnya Hukum Acara Perdata, sedangkan lingkup kajian penelitian ini adalah mengenai analisis perbuatan melawan hukum dalam sengketa kepemilikan tanah akibat penerbitan sertifikat ganda

1.4. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengidentifikasi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam sengketa kepemilikan tanah warisan
2. Untuk menganalisis kesesuaian pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk.

1.5. Manfaat Penelitian

1. Teoritis
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya menganalisis Perbuatan Melawan Hukum. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi akademik yang memperkaya kajian ilmiah mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam peralihan hak atas tanah
2. Praktis
Penelitian ini diharapkan akan memberikan informasi tambahan dan sebagai referensi bagi peneliti lain yang melakukan penelitian dengan topik penelitian yang serupa.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perbuatan Melawan Hukum

2.1.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

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

Pasal 1366 KUH Perdata memperluas cakupan pertanggungjawaban tersebut dengan menyatakan bahwa *“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”* Artinya, seseorang tidak hanya dapat dimintai pertanggungjawaban karena melakukan suatu tindakan aktif yang melawan hukum, tetapi juga karena bersikap lalai, tidak hati-hati, atau melakukan suatu perbuatan pasif yang akhirnya menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dengan demikian, hukum perdata Indonesia mengakomodasi tanggung jawab hukum atas tindakan yang disengaja maupun akibat dari kelalaian.²

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

² Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, hlm. 346

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

Secara historis, kata *tort* berasal dari bahasa Latin “*torquere*” atau “*tortus*”, yang berarti bengkok atau menyimpang, dan diadopsi ke dalam bahasa Prancis menjadi *tort* yang berarti kesalahan. Demikian pula dalam bahasa Inggris, kata *wrong* berakar dari “*wrung*”, yang juga bermakna penyimpangan, kesalahan, atau kerugian (*injury*). Perkembangan etimologis ini memperlihatkan bahwa konsep *tort* maupun *onrechtmatige daad* secara universal dimaknai sebagai perbuatan yang menyimpang dari norma hukum yang berlaku dan menimbulkan kerugian bagi orang lain.³

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

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

³ Munir Fuady, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: PT Citra Aditya, hlm. 2.

1919), terjadi perkembangan dengan mengartikan “melawan hukum” bukan hanya sebagai perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan tertulis semata, melainkan juga sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat. Perbuatan orang diklasifikasikan menjadi dua, yaitu perbuatan yang sesuai dengan hukum dan perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Perikatan yang tidak sesuai dengan hukum adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam Pasal 1365-1380 KUH Perdata.⁴

Pada waktu itu, yang menjadi perkara adalah kasus dua kantor percetakan besar Lindenbaum dan Cohen. Seorang pegawai dari Lindenbaum dibujuk oleh Cohen agar memberitahukan kepada Cohen penawaran-penawaran yang dilakukan oleh Lindenbaum kepada masyarakat dan nama-nama pelanggan beserta harga cetak. Cohen melakukan tindakan tersebut dengan maksud akan mempergunakan hal-hal yang ia tahu untuk menetapkan suatu siasat supaya masyarakat dan pelanggan-pelanggan Lindenbaum memilih pergi ke kantornya. Lindenbaum yang merasa dirugikan oleh Cohen kemudian mengajukan gugatan ke Arrondissementsrechtbank di Amsterdam. Lindenbaum menamakan tindakan Cohen sebagai perbuatan melanggar hukum yang ketentuannya terdapat dalam Pasal 1401 Burgerlijk Wetboek (sama dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dalam gugatannya, Lindenbaum juga meminta ganti kerugian.

Pada pemeriksaan perkara tingkat pertama, Cohen dikalahkan. Akan tetapi pada pemeriksaan perkara tingkat banding, Lindenbaum dikalahkan dengan pertimbangan bahwa tindakan Cohen tidak dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum karena tidak ada Pasal dari undang-undang yang dilanggar Cohen. Lindenbaum kemudian mohon pemeriksaan kasasi dan pada akhirnya Hoge Raad memenangkan Lindenbaum dengan pertimbangan bahwa pengertian melanggar hukum dalam Pasal 1401 B.W. termasuk juga suatu perbuatan yang melanggar hak-

⁴ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya, hlm. 200-201

hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum orang lain, bertentangan dengan kesusilaan dan kepantasan dalam masyarakat.⁵

2.1.2. Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum

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

1. Perbuatan (*Daad*)

Dalam doktrin hukum perdata, istilah *perbuatan* mencakup dua bentuk, yakni perbuatan positif dan perbuatan negatif. Perbuatan positif dapat berupa tindakan nyata yang dilakukan seseorang, sedangkan perbuatan negatif mencakup kelalaian (*nalatigheid*) atau kurang hati-hati (*onvoorzigtigheid*) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1366 KUH Perdata. Dengan kata lain, Pasal 1365 KUH Perdata pada dasarnya mengatur tentang tanggung jawab bagi orang yang secara aktif melakukan tindakan melawan hukum, sedangkan Pasal 1366 mengatur tentang tanggung jawab bagi orang yang tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan sehingga menimbulkan kerugian. Kedua pasal ini memiliki akibat hukum yang sama, yakni kewajiban mengganti kerugian. Perbedaan pengaturan ini hanya bermakna sebelum adanya putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 (*Cohen vs Lindenbaum*), karena sebelum itu pengertian “melawan hukum” masih ditafsirkan secara sempit, terbatas hanya pada tindakan yang melanggar undang-undang. Setelah adanya putusan tersebut, makna melawan hukum diperluas sehingga mencakup pula perbuatan negatif berupa kelalaian. Dengan demikian, unsur perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 1366 kini telah melebur dalam pengertian Pasal 1365 KUH Perdata, karena keduanya sama-sama dapat menimbulkan tanggung jawab ganti kerugian.

2. Melawan Hukum (*Onrechtmatig*)

Unsur berikutnya adalah sifat perbuatan itu sendiri yang dikategorikan sebagai *melawan hukum*. Pada awal perkembangannya, sekitar akhir abad ke-19, terjadi perbedaan pandangan antara doktrin dan praktik. Para sarjana hukum perdata telah

⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, 1960, Bandung: Sumur Bandung, hlm. 13-14.

menganut pemahaman yang luas mengenai arti melawan hukum, sedangkan Hoge Raad (Mahkamah Agung Belanda) masih menganut pengertian yang sempit. Sebelum tahun 1919, Hoge Raad mendefinisikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang bersumber dari undang-undang. Dengan tafsiran sempit ini, perbuatan melawan hukum identik dengan *onwetmatig* (melanggar undang-undang). Akibatnya, banyak kepentingan masyarakat yang sebenarnya dirugikan, tetapi tidak mendapatkan perlindungan hukum karena tidak ada aturan undang-undang yang secara eksplisit dilanggar. Baru setelah putusan bersejarah tahun 1919, Hoge Raad memperluas makna “melawan hukum” tidak hanya sebatas melanggar undang-undang, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan asas kepatutan atau norma-norma masyarakat. Perluasan ini memberikan ruang yang lebih besar bagi perlindungan hukum masyarakat.⁶

3. Kerugian

Kerugian merupakan elemen yang sangat penting dalam perbuatan melawan hukum karena tanpanya tidak ada kewajiban ganti rugi. Kerugian dapat diklasifikasikan menjadi dua bentuk, yakni kerugian materiil dan kerugian immateriil. Kerugian materiil mencakup kerugian yang dapat diukur dengan uang, misalnya biaya yang dikeluarkan, kerugian nyata yang dialami (*damnum emergens*), serta keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi hilang (*lucrum cessans*). Sedangkan kerugian immateriil berkaitan dengan penderitaan non-ekonomis, seperti kehilangan kenyamanan hidup, nama baik, atau rasa aman. Dalam praktik, perhitungan ganti rugi sering kali dilakukan dengan menggunakan analogi hukum, yakni memperhatikan biaya yang timbul, kerugian aktual yang dapat dibuktikan, dan potensi keuntungan yang hilang. Dengan begitu, konsep kerugian dalam hukum perdata tidak hanya berorientasi pada kerugian yang nyata, tetapi juga mencakup kerugian yang secara wajar dapat diperkirakan terjadi.⁷

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 252-253

⁷ *Ibid*, hlm. 255-256

4. Kesalahan

Kesalahan merupakan unsur yang melekat pada pelaku, bukan pada perbuatannya. KUH Perdata melalui Pasal 1365 menegaskan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum, sedangkan kesalahan berhubungan dengan sikap batin atau tanggung jawab pribadi pelaku. Kesalahan dalam doktrin hukum dipahami sebagai *schuld*, yang dapat berupa kesengajaan (*opzet*) maupun kelalaian (*culpa*). Meyers dalam bukunya *De Algemene Begrippen* menjelaskan bahwa kesalahan adalah unsur yang berdiri sendiri dan harus ada di samping adanya perbuatan yang menimbulkan kerugian, agar timbul kewajiban ganti rugi. Sedangkan Rutten dalam *Verbintenissenrecht* menegaskan bahwa kesalahan yang dimaksud dalam Pasal 1365 adalah kesalahan subjektif, yakni dapat dipertanggungjawabkan secara pribadi kepada pelaku. Dengan demikian, seseorang baru dapat dimintai tanggung jawab ganti rugi apabila terbukti ada unsur kesalahan dalam dirinya.⁸

5. Hubungan Kausal

Unsur terakhir adalah adanya hubungan sebab-akibat (*causal link*) antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul. Pasal 1365 KUH Perdata secara tegas merumuskan hal ini melalui kalimat “... *perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian.*” Dengan kata lain, kerugian haruslah merupakan akibat langsung dari perbuatan pelaku. Jika kerugian tersebut timbul bukan karena perbuatan pelaku, maka tanggung jawab ganti rugi tidak dapat dibebankan kepadanya. Untuk menentukan ada tidaknya hubungan kausal, digunakan teori *adequate veroorzaking* yang dikemukakan Von Kries. Menurut teori ini, yang dapat dianggap sebagai penyebab adalah perbuatan yang menurut pengalaman umum secara normal dapat menimbulkan kerugian yang bersangkutan. Dengan demikian, hubungan kausal haruslah logis, wajar, dan dapat dipertanggungjawabkan menurut akal sehat. Menurut Moegni Djodirjo, perbuatan melawan hukum secara luas dapat diartikan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan maupun dengan sikap

⁸ *Ibid.*, hlm. 69-70

hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.⁹

Dalam literatur hukum perdata, para ahli telah memberikan beragam definisi mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Definisi ini penting karena memberikan kerangka konseptual yang lebih luas dibandingkan sekadar merujuk pada Pasal 1365 KUH Perdata. Beberapa rumusan yang sering dikutip antara lain sebagai berikut:¹⁰

1. Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai tidak dipenuhinya kewajiban tertentu di luar kewajiban kontraktual maupun kewajiban *quasi contractual*. Dalam konteks ini, pelaku dapat dimintai pertanggungjawaban apabila karena tindakan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain, meskipun antara kedua belah pihak sebelumnya tidak ada hubungan hukum yang jelas. Bentuk perbuatan ini bisa berupa tindakan aktif yang disengaja maupun suatu kelalaian yang berakibat merugikan.
2. Perbuatan melawan hukum dipahami sebagai suatu *civil wrong* (kesalahan perdata) yang menimbulkan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi. Dalam pengertian ini, perbuatan melawan hukum dibedakan dari wanprestasi terhadap kontrak, wanprestasi terhadap kewajiban dalam trust, maupun pelanggaran terhadap kewajiban dalam equity. Jadi, *civil wrong* ditempatkan sebagai dasar tanggung jawab di luar kontrak.
3. Definisi lain menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum adalah kerugian yang timbul bukan dari wanprestasi kontraktual, melainkan dari tindakan yang merugikan hak-hak orang lain yang lahir dari ketentuan hukum, bukan dari perjanjian. Dengan demikian, perbuatan melawan hukum memiliki fungsi sebagai mekanisme hukum untuk melindungi hak subjektif yang diakui hukum, meskipun tidak ada ikatan kontraktual antara para pihak.
4. Selanjutnya, perbuatan melawan hukum dapat diartikan sebagai tindakan atau kelalaian yang secara nyata bertentangan dengan hukum, sehingga melanggar

⁹ *Ibid*, hlm. 257

¹⁰ Subekti, 1995, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa. hlm. 10

hak orang lain yang dijamin oleh hukum. Karena adanya pelanggaran terhadap hak yang dilindungi hukum, maka pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pelaku.

5. Beberapa ahli bahkan menegaskan bahwa perbuatan melawan hukum tidak dapat dipersamakan dengan kontrak, karena keduanya memiliki karakteristik yang berbeda. Analogi yang digunakan adalah bahwa perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata memiliki kedudukan tersendiri, sebagaimana halnya kimia bukanlah bagian dari fisika atau matematika. Analogi ini ingin menekankan bahwa *onrechtmatige daad* berdiri sebagai cabang hukum yang mandiri.

Dari berbagai definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum merupakan suatu dasar tanggung jawab perdata yang timbul bukan dari perjanjian, tetapi dari adanya tindakan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Karakteristik utama perbuatan melawan hukum adalah sifatnya yang non-kontraktual, sehingga memberikan perlindungan hukum yang lebih luas terhadap kepentingan individu maupun masyarakat.¹¹

2.2. Tanah dan Kepemilikan Tanah

2.2.1. Pengertian Tanah

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki kedudukan sangat penting. Keberadaan tanah bukan hanya dipandang sebagai faktor produksi yang bernilai ekonomis, melainkan juga mengandung dimensi sosial, budaya, bahkan politik. Secara ekonomis, tanah berfungsi sebagai sarana utama bagi kegiatan pertanian, industri, perdagangan, serta pembangunan perumahan dan infrastruktur. Dari sisi sosial, tanah menjadi tempat bermukim dan sumber kehidupan bagi masyarakat, sedangkan dari aspek budaya, tanah sering dikaitkan dengan nilai-nilai tradisional, adat istiadat, serta identitas suatu komunitas. Tidak jarang, tanah juga memiliki makna spiritual, karena dianggap sebagai warisan leluhur yang harus dijaga dan diwariskan kepada generasi berikutnya. Sementara itu, secara politik, tanah berperan sebagai simbol

¹¹ M, Djojodirdjo, 1979, *Perbuatan melawan hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita., hlm. 57-58

kedaulatan negara dan alat untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.¹²

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

Menurut UUPA, tanah adalah bagian dari bumi yang berada di permukaan bumi. Dalam penjelasan Pasal 4 UUPA ditegaskan bahwa hak-hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah, termasuk tubuh bumi, air, serta ruang angkasa di atasnya sepanjang hal tersebut diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan. Rumusan ini menunjukkan bahwa hak atas tanah tidak berdiri secara terpisah, melainkan selalu berkaitan dengan sumber daya lain yang melekat pada tanah, seperti air dan ruang udara. Dengan demikian, UUPA memandang tanah secara integral, tidak hanya sebagai permukaan bumi, tetapi juga mencakup aspek pemanfaatan yang berkaitan dengannya.¹³

Ketentuan dalam Pasal 4 UUPA sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "*bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.*" Rumusan ini menegaskan bahwa kepemilikan atas

¹² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Jakarta: Djambatan. hlm 7

¹³ Nugroho, S. S, 2022, *Hukum Agraria Indonesia*. Universitas Merdeka Madiun.

tanah tidak boleh dipandang hanya dari aspek individual semata, melainkan harus dikaitkan dengan kepentingan yang lebih luas, yaitu kepentingan bangsa dan negara. Dengan kata lain, hak atas tanah selalu mengandung fungsi sosial, sehingga pemanfaatannya harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat.

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

2.2.2. Hak – Hak atas Tanah

UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada individu maupun badan hukum. Setiap hak memiliki karakteristik tersendiri, baik dari segi intensitas penguasaan, jangka waktu, maupun tujuan pemanfaatannya. Berikut adalah uraian mengenai hak-hak utama atas tanah menurut UUPA:¹⁴

1. Hak Milik

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

¹⁴ Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 265–268.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

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

3. Hak Guna Bangunan (HGB)

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

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik pihak lain, dengan jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan. Ruang lingkup Hak Pakai lebih terbatas dibandingkan Hak Milik, HGU, atau HGB. Berdasarkan Pasal 41–43 UUPA, Hak Pakai dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, maupun badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Hak ini banyak digunakan dalam hubungan hukum agraria internasional, seperti kepemilikan rumah tinggal oleh orang asing di Indonesia.

5. Hak-hak lainnya

Selain hak-hak utama tersebut, UUPA juga mengakui keberadaan hak-hak lain

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

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

2.2.3. Hak Milik atas Tanah

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

Karakteristik Hak Milik dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Hak turun-temurun

Hak milik bersifat diwariskan, artinya hak ini tidak terputus ketika pemegang hak meninggal dunia, melainkan berpindah secara otomatis kepada ahli warisnya. Hal ini menjadikan Hak Milik memiliki kesinambungan lintas generasi, berbeda dengan hak-hak lainnya yang berakhir dengan habisnya jangka waktu. Dengan demikian, tanah yang berstatus Hak Milik menjadi salah satu instrumen penting dalam menjaga stabilitas ekonomi keluarga dan pewarisan harta benda.

2. Hak terkuat

Hak milik tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Berbeda dengan Hak Guna Usaha (HGU) yang maksimal 25–35 tahun, Hak Guna Bangunan (HGB) 30–50

tahun, dan Hak Pakai yang juga memiliki durasi terbatas, Hak Milik berlaku tanpa batas selama tidak ada peristiwa hukum yang menyebabkan hapusnya hak tersebut. Kekuatan ini menjadikan Hak Milik sebagai hak yang paling permanen dibanding hak-hak lainnya.

3. Hak terpenuh

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

4. Hak eksklusif

Hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Orang asing maupun badan hukum asing dilarang menjadi pemegang Hak Milik. Pembatasan ini dimaksudkan untuk menjaga kedaulatan bangsa atas tanah, karena tanah merupakan sumber daya vital yang menjadi basis kehidupan rakyat. Dalam praktiknya, badan hukum tertentu yang ditunjuk pemerintah dapat memiliki Hak Milik, misalnya bank pemerintah atau koperasi, sepanjang dimungkinkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁵

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

¹⁵ Yamin Muhammad, 2011, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, hlm 14.

Hak Milik menduduki posisi puncak dalam hierarki hak atas tanah di Indonesia. Namun, sifat absolutnya tidak boleh dimaknai sebagai hak yang tidak terbatas, melainkan tetap berada dalam koridor hukum nasional yang mengutamakan kepentingan rakyat banyak.¹⁶

2.3. Sengketa Tanah

2.3.1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Kata “sengketa” dalam Kamus Hukum diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih. Sedangkan, sengketa yang masuk ke pengadilan biasa disebut juga dengan perkara.¹⁷ Dari definisi ini, sengketa juga dapat dipahami sebagai perselisihan antara dua pihak atau lebih karena munculnya suatu permasalahan yang menimbulkan perbedaan pendapat dan kepentingan.

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlakukan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.¹⁸

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.¹⁹ Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa

¹⁶ H.M. Arba., 2015, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm. 07

¹⁷ Sudarsono, 2007, Kamus Hukum, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 433

¹⁸ Benhard Limbong, 2011, Konflik Pertanahan, Jakarta : Margaretha Pustaka, hlm. 1.

¹⁹ Sumarto, 2012, Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI .hlm 2

agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Menurut Rusmadi Murad, sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²⁰

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

2.3.2. Faktor Penyebab Sengketa Tanah

Tanah memiliki kedudukan yang sangat mendasar dalam kehidupan manusia, karena tanah merupakan tempat berpijak sekaligus sumber utama bagi kelangsungan hidup. Seluruh aktivitas manusia, baik dalam aspek sosial, ekonomi, budaya, maupun politik, tidak dapat dilepaskan dari keberadaan tanah. Oleh sebab itu, kebutuhan atas tanah tidak hanya bersifat fisik sebagai ruang tempat tinggal dan usaha, melainkan juga memiliki makna strategis dalam menjamin kesejahteraan masyarakat.

Sifat tanah yang terbatas dan bernilai tinggi sering kali menjadikannya sebagai objek sengketa. Perselisihan mengenai tanah bukanlah hal baru, melainkan telah

²⁰ Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung : Alumni. hlm 22-23

terjadi sejak masa lampau dan terus berulang hingga kini. Konflik pertanahan umumnya dipicu oleh berbagai faktor, seperti perebutan hak, tumpang tindih kepemilikan, ketidakjelasan status hukum, kelalaian administrasi, maupun penyalahgunaan kewenangan oleh aparat yang berwenang. Oleh karena itu, akar permasalahan konflik pertanahan harus diidentifikasi secara tepat agar dapat dirumuskan langkah penyelesaian yang adil dan efektif.

Hukum pertanahan merupakan salah satu bidang hukum yang secara langsung mengatur tata kehidupan warga negara dalam kaitannya dengan tanah. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan konstitusional ini kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar hukum yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia.²¹

Lahirnya UUPA dimaksudkan untuk menegakkan prinsip persatuan hukum di bidang agraria serta menghapus dualisme hukum warisan kolonial yang sebelumnya menimbulkan ketidakpastian hukum. Salah satu tujuan pokok dari UUPA adalah meletakkan dasar bagi terciptanya kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum ini penting karena dapat memberikan perlindungan bagi pemilik hak, mencegah timbulnya sengketa, serta menjamin agar tanah digunakan sesuai dengan fungsinya. Di samping itu, kepastian hukum dalam bidang pertanahan juga merupakan prasyarat penting bagi pelaksanaan pembangunan nasional, karena pembangunan membutuhkan ketersediaan tanah yang status hukumnya jelas dan tidak bermasalah.²²

Tanah tidak hanya merupakan kebutuhan mendasar manusia, melainkan juga merupakan sumber konflik yang memerlukan pengaturan hukum yang jelas dan tegas. UUPA hadir sebagai instrumen hukum yang bertujuan memberikan perlindungan, kepastian hukum, serta menjamin bahwa pemanfaatan tanah harus

²¹ Syaiful Azam, 2003, Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria” Makalah Fakultas Hukum, USU Digital Library, hlm 1

²² Elfachri Budiman, 2005, Peradilan Agraria Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria. Jurnal Hukum USU, Vol. 01. No.1, hlm 74

selalu diarahkan sebesar-besarnya bagi kepentingan rakyat, sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Peraturan perundang-undangan di bidang agraria telah memberikan dasar hukum yang jelas mengenai penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah. Namun, apabila dilihat secara faktual, pelaksanaan ketentuan hukum tersebut belum sepenuhnya dijalankan secara konsekuen. Berbagai kendala muncul dalam praktik, baik karena lemahnya pengawasan, kepentingan ekonomi-politik, maupun kurangnya keberpihakan terhadap masyarakat kecil. Kondisi ini justru menimbulkan berbagai persoalan yang berujung pada konflik pertanahan di Indonesia.²³

Beberapa sumber utama timbulnya masalah pertanahan dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Ketimpangan pemilikan dan penguasaan tanah.

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

2. Ketidakerasian penggunaan tanah pertanian dan nonpertanian.

Alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah nonpertanian, seperti perumahan, kawasan industri, maupun infrastruktur, seringkali dilakukan tanpa perencanaan yang matang. Akibatnya, luas lahan pertanian semakin menyusut dan mengancam ketahanan pangan nasional. Ketidakseimbangan ini memunculkan benturan kepentingan antara pemerintah, investor, dan petani yang kehilangan lahan garapannya.

3. Minimnya keberpihakan terhadap masyarakat ekonomi lemah.

Meskipun UUPA menekankan asas fungsi sosial tanah, dalam praktiknya

²³ Hasan, S. Y., Dunga, W. A., & Imran, S. Y, 2023, PENYEBAB TIMBULNYA SENGKETA TANAH. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6).

kebijakan pertanahan sering kali lebih menguntungkan pihak-pihak yang memiliki kekuatan modal. Masyarakat miskin sering terpinggirkan dan sulit memperoleh akses terhadap tanah, padahal tanah merupakan sumber utama untuk menunjang kehidupannya.

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

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

5. Lemahnya posisi tawar pemegang hak dalam pembebasan tanah.

Dalam proses pembebasan tanah untuk pembangunan, masyarakat sebagai pemegang hak sering berada dalam posisi yang lemah. Negosiasi ganti rugi kerap tidak berimbang karena masyarakat tidak memiliki kekuatan hukum maupun ekonomi untuk menolak. Situasi ini menimbulkan rasa ketidakadilan, bahkan dalam beberapa kasus berujung pada konflik terbuka antara masyarakat dan pihak yang membutuhkan tanah, termasuk pemerintah.²⁴

Menurut Maria S.W. Sumardjono, akar permasalahan konflik pertanahan dapat dibedakan ke dalam beberapa kategori utama, yaitu²⁵:

1. Konflik Kepentingan

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

- a. Kepentingan substantif, misalnya perebutan hak atas sumber daya agraria, termasuk tanah, yang sering kali menjadi objek sengketa karena bernilai ekonomis tinggi.

²⁴ Makhfudz, 2013, *Hukum Administrasi Negara, Graha Ilmu*, Yogyakarta

²⁵ Sumardjono., 2015, *Aspek-aspek konflik pertanahan di Indonesia: Kepentingan, struktur, nilai, hubungan, dan data*. Yogyakarta: Penerbit Agraria, hlm. 45

- b. Kepentingan prosedural, yakni perbedaan pandangan mengenai tata cara penyelesaian sengketa atau mekanisme hukum yang harus ditempuh.
- c. Kepentingan psikologis, seperti kebutuhan pihak tertentu untuk dihargai atau diakui keberadaannya.

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

2. Konflik Struktural

Konflik ini bersumber dari ketimpangan dalam struktur sosial maupun penguasaan sumber daya. Pola perilaku yang eksploitatif, pembagian tanah yang tidak seimbang, serta terkonsentrasinya kepemilikan lahan pada kelompok tertentu memicu lahirnya ketegangan. Di samping itu, ketidakseimbangan kekuasaan dan kewenangan memperburuk posisi masyarakat kecil ketika berhadapan dengan pihak yang memiliki modal atau otoritas besar. Faktor geografis, kondisi fisik wilayah, maupun hambatan lingkungan juga memperkuat konflik struktural ini.²⁶

3. Konflik Nilai

Konflik ini timbul karena adanya perbedaan nilai, norma, atau kriteria dalam menilai suatu gagasan maupun perilaku. Perbedaan gaya hidup, ideologi, bahkan keyakinan agama atau kepercayaan dapat memunculkan pertentangan. Contohnya, tanah yang oleh masyarakat adat dianggap memiliki nilai sakral, justru dipandang oleh pihak lain sebagai komoditas ekonomi yang dapat diperdagangkan.²⁷

4. Konflik Hubungan

Konflik ini muncul dari interaksi sosial yang tidak harmonis. Faktor pemicu utamanya antara lain emosi yang berlebihan, prasangka dan persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk, serta pengulangan perilaku negatif. Dalam konteks pertanahan, hal ini sering tampak pada hubungan antara masyarakat dengan

²⁶ *Ibid*, hlm. 47.

²⁷ *Ibid*, hlm. 49.

pengembang atau pemerintah yang dilandasi rasa tidak percaya dan kecurigaan timbal balik.²⁸

5. Konflik Data

Konflik jenis ini disebabkan oleh perbedaan atau ketidakakuratan informasi. Penyebabnya bisa berupa data yang tidak lengkap, informasi yang keliru, perbedaan penafsiran terhadap dokumen, maupun perbedaan prosedur dalam melakukan penilaian. Misalnya, terjadinya sertifikat ganda, peta bidang tanah yang tumpang tindih, atau interpretasi yang berbeda terhadap bukti sporadik dan alas hak lainnya.²⁹

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

a. Faktor Hukum

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

1. Tumpang tindih peraturan perundang-undangan

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

2. Tumpang tindih kewenangan peradilan

Selain persoalan regulasi, konflik pertanahan juga diperumit dengan adanya tumpang tindih kewenangan antar lembaga peradilan. Saat ini terdapat tiga jalur

²⁸ *Ibid*, hlm. 50

²⁹ *Ibid*, hlm. 52

peradilan yang berwenang memeriksa perkara pertanahan, yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, dan peradilan tata usaha negara. Kondisi ini sering menimbulkan ketidakpastian, karena dalam kasus tertentu pihak yang dinyatakan menang dalam perkara perdata belum tentu memperoleh putusan yang sama dalam perkara pidana, terutama apabila sengketa tanah disertai tindak pidana. Demikian pula, putusan di pengadilan tata usaha negara dapat berbeda dengan putusan di dua peradilan lainnya, sehingga menambah kerumitan dalam penyelesaian sengketa.

b. Faktor Non Hukum

Faktor nonhukum juga menjadi akar penyebab timbulnya konflik pertanahan di Indonesia. Faktor-faktor ini lebih banyak bersumber pada dinamika sosial, ekonomi, dan demografi masyarakat, yang dalam praktiknya sering kali menimbulkan persaingan kepentingan atas tanah. Beberapa faktor nonhukum tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut³⁰:

1. Tumpang tindih penggunaan tanah

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

2. Meningkatnya nilai ekonomi tanah

Tanah memiliki nilai ekonomis yang semakin tinggi dari waktu ke waktu. Harga jual tanah di pasaran cenderung meningkat tajam, sehingga tanah menjadi salah satu aset yang menjanjikan baik untuk investasi maupun untuk kegiatan usaha. Tanah kini dipandang tidak hanya sebagai tempat tinggal, melainkan juga sebagai komoditas ekonomi yang dapat digunakan untuk membuka perkebunan,

³⁰ Ramli, D. H., Nobatonis, O. J., & Pello, H. F. (2024). Faktor Penyebab dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan:(Studi Kasus: Kampung Ulayat Mbehal Menjerite, Kecamatan Boleng, Kabupaten Manggarai Barat). *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial*, 3(4), 205-221.

sawah, permukiman, hingga kawasan industri. Kondisi ini membuat tanah menjadi objek rebutan yang rawan menimbulkan konflik.

3. Meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap tanah

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

4. Pertumbuhan penduduk yang pesat dengan ketersediaan tanah yang tetap

Jumlah penduduk terus meningkat, baik karena faktor kelahiran maupun karena migrasi dan urbanisasi. Sementara itu, ketersediaan tanah tidak bertambah. Ketidakseimbangan ini menjadikan tanah sebagai komoditas yang sangat berharga, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan oleh pemiliknya. Hal ini menimbulkan persaingan yang ketat dalam memperoleh akses dan penguasaan tanah, yang kerap berujung pada sengketa.³¹

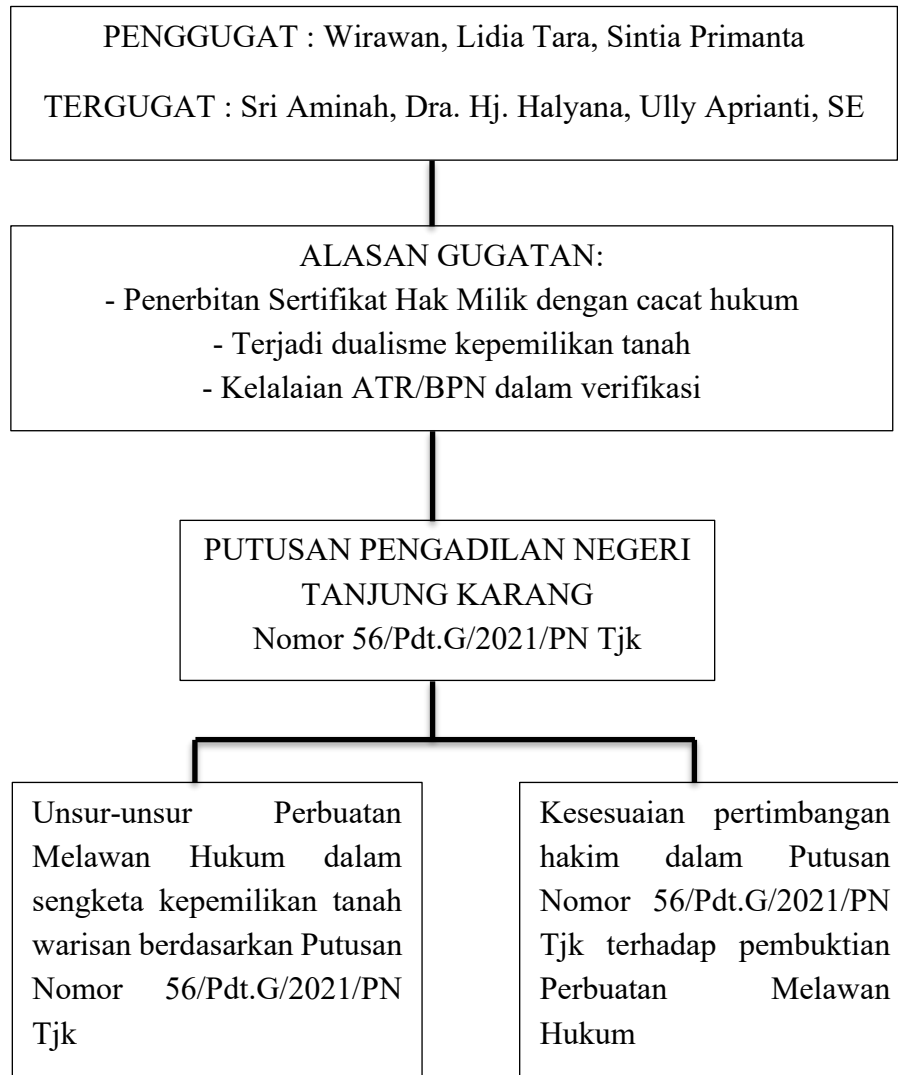
5. Kemiskinan dan keterbatasan akses terhadap tanah

Kemiskinan merupakan persoalan kompleks yang dipengaruhi oleh banyak faktor yang saling berkaitan. Salah satu penyebabnya adalah terbatasnya akses masyarakat miskin terhadap tanah sebagai sumber daya produktif. Ketiadaan tanah yang dapat dikelola menjadikan masyarakat miskin tidak memiliki aset untuk meningkatkan taraf hidupnya..³²

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

2.4. Kerangka Pikir



Keterangan :

Kerangka pikir penelitian ini berangkat dari adanya sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat, yaitu Wirawan, Lidia Tara, dan Sintia Primanta selaku ahli waris pemilik tanah yang sah, dengan Tergugat, yakni Sri Aminah, Dra. Hj. Halyana, dan Uly Aprianti, SE, yang memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang disengketakan. Gugatan diajukan oleh Penggugat karena adanya penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Lkp oleh pihak yang tidak berhak, sehingga menimbulkan dualisme kepemilikan tanah serta mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Selain itu, turut tergugat yaitu ATR/BPN diduga lalai dalam melaksanakan verifikasi alas hak sebelum menerbitkan sertifikat, sehingga memperburuk timbulnya sengketa. Atas dasar tersebut, perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang dan diputus melalui Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk, yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*.

Dari kerangka pikir tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menjawab dua rumusan masalah utama, yaitu bagaimana Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam sengketa kepemilikan tanah warisan berdasarkan Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk, serta bagaimana Kesesuaian pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk terhadap pembuktian Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian, kerangka pikir ini menjadi pedoman analisis dalam penelitian untuk menilai aspek yuridis sengketa pertanahan sekaligus mengkaji penerapan hukum oleh hakim dalam memutus perkara.

III METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menerapkan metode penelitian hukum normatif atau dikenal juga dengan penelitian studi kepustakaan (*library research*). Metode ini dilakukan dengan menelaah berbagai bahan pustaka atau sumber-sumber hukum sekunder. Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif karena berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam literatur.³³ Dalam penelitian hukum normatif, hukum umumnya dipahami sebagai sesuatu yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan (*law in the book*), atau dipandang sebagai seperangkat kaidah dan norma yang berfungsi sebagai pedoman perilaku manusia yang dinilai layak atau seharusnya dilakukan.³⁴

3.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan penelitian merupakan suatu bentuk model atau cara mengadakan penelitian agar penulis mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu yang sedang diteliti jawabannya. Dalam penelitian ini, menggunakan pendekatan kasus yaitu dengan mempelajari penerapan norma serta kaidah hukum dalam praktik hukum. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan penelaahan terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.³⁵ Kemudian dipelajari untuk memperoleh pandangan tentang norma serta kaidah hukum terhadap praktik hukum.

³³ Waluyo. Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 13.

³⁴ Amirrudin dan H. Zainal asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 188.

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Bandung: PT Kharisma Putra Utama, hlm. 134.

3.3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini menggunakan data kepustakaan karena masalahnya dan metode yang digunakan untuk menyelesaikannya. Jenis datanya adalah data sekunder, yaitu data yang dikumpulkan dari berbagai sumber bacaan yang relevan dengan topik penelitian. Data sekunder mencakup:³⁶

1. Bahan Hukum Primer

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

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk

2. Bahan Hukum Sekunder

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

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi informasi, petunjuk maupun penjelasan tentang bahan primer dan bahan hukum sekunder, antara lain berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia dan media massa serta pencarian data melalui internet.³⁷

³⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 79.

³⁷ *Ibid*, hlm. 81.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan :

1. Studi Pustaka

Berupa pengkajian tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber yang dipublikasi secara luas serta dibutuhkan dalam Penelitian hukum normatif.³⁸ Dalam penelitian hukum normatif, studi pustaka berfungsi sebagai landasan utama untuk memahami, menganalisis, serta menginterpretasikan norma-norma hukum yang berlaku. Melalui studi pustaka, peneliti dapat membangun argumentasi hukum yang sistematis dan logis, menilai efektivitas suatu ketentuan hukum, serta mengembangkan gagasan-gagasan baru yang dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum.

2. Studi Dokumen

Merupakan pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu.³⁹ Studi dokumen dalam penelitian ini adalah dokumen perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk menjadi sumber utama untuk menganalisis permasalahan hukum yang diangkat. Melalui pengkajian putusan tersebut, peneliti dapat memahami pertimbangan hukum hakim, penerapan norma hukum dalam kasus konkret, serta implikasi yuridis yang ditimbulkan dari putusan tersebut.

3.5. Metode Pengolahan Data

Metode dalam mengolah data yang sudah terkumpul :

- a. Pemeriksaan data, yakni melakukan pengecekan terhadap data untuk memastikan kelengkapan, kebenaran, dan kesesuaiannya, sehingga data tersebut benar-benar dapat digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.
- b. Penyusunan ulang data, yaitu menata kembali data yang ada secara sistematis, runtut, dan logis agar lebih mudah dipahami serta diinterpretasikan.

³⁸ *Ibid*, hlm. 82.

³⁹ *Ibid*, hlm. 83.

- c. Sistematika data, yakni menyajikan data berdasarkan kerangka bahasa yang tersusun menurut urutan permasalahan yang dibahas.⁴⁰

3.6. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan pendekatan konstruksi hukum dan penafsiran hukum yang menyeluruh dan utuh. Pendekatan kualitatif berarti data ditafsirkan secara mendalam melalui uraian yang tersusun secara sistematis, runtut, logis, tidak tumpang tindih, serta disampaikan secara efektif. Analisis yang menyeluruh menunjukkan bahwa penafsiran data mencakup berbagai sudut pandang sesuai dengan ruang lingkup penelitian. Sementara itu, analisis yang utuh berarti seluruh data yang relevan telah dianalisis tanpa ada yang terlewatkan.⁴¹

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 126.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 127.

V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam sengketa kepemilikan tanah warisan dalam Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk dapat disimpulkan bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan dasar hukum utama dalam menentukan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan tanggung jawab perdata. Dalam Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk, Majelis Hakim telah menerapkan ketentuan tersebut dengan menilai secara kumulatif terpenuhinya unsur perbuatan, unsur melawan hukum, unsur kesalahan, unsur kerugian, dan unsur hubungan kausal. Tindakan Para Tergugat yang mengajukan permohonan sertifikasi, memecah sertifikat, serta mengalihkan hak atas tanah yang bukan merupakan miliknya dinilai sebagai perbuatan aktif yang melanggar hak subjektif Para Penggugat sebagai ahli waris sah Marsidi Husin. Kelalaian Turut Tergugat dalam melakukan penelitian fisik dan yuridis sebelum menerbitkan sertifikat turut memperkuat terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara ini.
2. Kesesuaian Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Tjk telah sesuai dengan pembuktian unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana berkembang dalam doktrin dan praktik peradilan perdata. Hakim secara konsisten mengaitkan alat bukti berupa Akta Jual Beli tahun 1996, bukti penguasaan fisik, bukti pembayaran pajak, peta bidang, dan foto lokasi dengan tindakan Para Tergugat dalam memperoleh sertifikat yang cacat hukum. Penilaian hakim terhadap unsur perbuatan, melawan hukum, kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal menunjukkan penerapan prinsip kehati-hatian dan perlindungan terhadap pemilik tanah yang beritikad baik. Putusan ini mencerminkan kesesuaian antara pertimbangan hukum dan fakta

yang terungkap di persidangan, serta mempertegas bahwa sertifikat tanah yang terbit tanpa alas hak yang sah tidak dapat mengesampingkan bukti kepemilikan yang lebih kuat secara yuridis.

5.2. Saran

Adapun saran yang dapat penulis rekomendasikan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Aparat Penyelenggara Administrasi Pertanahan (ATR/BPN), Kantor ATR/BPN sebagai instansi yang berwenang dalam pendaftaran tanah seharusnya meningkatkan kehati-hatian dan ketelitian dalam melakukan penelitian fisik dan yuridis sebelum menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Setiap permohonan pendaftaran tanah wajib didasarkan pada pemeriksaan riwayat tanah secara menyeluruh, termasuk penelusuran akta peralihan hak sebelumnya, penguasaan fisik, serta kesesuaian data yuridis dan data fisik di lapangan. Penguatan sistem arsip warkah, peta bidang, dan integrasi data pertanahan menjadi hal yang mendesak untuk mencegah terbitnya sertifikat ganda yang berpotensi menimbulkan sengketa dan merugikan masyarakat.
2. Bagi Masyarakat Pemegang Hak atas Tanah, khususnya pemilik tanah dan ahli waris, perlu lebih proaktif dalam melakukan pengamanan hak atas tanah melalui pendaftaran dan pemeliharaan data pertanahan secara tertib. Penguasaan tanah secara fisik tanpa diikuti dengan administrasi yang lengkap berpotensi menimbulkan celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak lain yang beritikad tidak baik. Oleh karena itu, setiap perolehan hak atas tanah sebaiknya segera didaftarkan dan didukung dengan dokumentasi yang sah agar memperoleh perlindungan hukum yang optimal.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amirrudin dan H. Zainal asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Azam, Syaiful 2003, *Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria*” Makalah Fakultas Hukum, USU Digital Library,
- Badruzaman, Maryam Darus. 2001, *Komplikasi Hukum Perikatan*. Cetakan I, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Djojodirdjo, M. 1979. *Perbuatan melawan hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Fuady, Munir, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: PT Citra Aditya.
- Harsono, Boedi 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Jakarta: Djambatan.
- H.M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset.
- Limbong, Benhard, 2011, *Konflik Pertanahan*, Jakarta : Margaretha Pustaka.
- Makhfudz , 2013 , *Hukum Administrasi Negara, Graha Ilmu*, Yogyakarta
- Marzuki. Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Bandung: PT Kharisma Putra Utama.
- Mertokusumo. Sudikno, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty: Yogyakarta.

Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya

Muksalmina, M. H, 2023, *Metodologi Penelitian Hukum*, Sada Kurnia Pustaka.

Murad, Rusmadi 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung : Alumni.

Nugroho, S. S, 2022, *Hukum Agraria Indonesia*. Universitas Merdeka Madiun.

Soekanto, Soerjono dan Mamudji. Sri, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Grafindo Persada.

Subekti, 1995, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

----- dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.

Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta

Suharsimi, Arikunto, 2002, *Prosedur penulisan: Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Reineka Cipta.

Sumardjono, M. S. W., 2015, *Aspek-aspek konflik pertanahan di Indonesia: Kepentingan, struktur, nilai, hubungan, dan data*. Yogyakarta: Penerbit Agraria

Sumarto, 2012, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI* disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI.

Waluyo. Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

Wirjono Prodjodikoro, 1960, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung: Sumur Bandung.

Yamin Muhammad, 2011, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju.

B. Jurnal

Elfachri Budiman, 2005, *Peradilan Agraria Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria*. Vol. 01. No.1, Jurnal Hukum USU.

- HARAHAP, K. A. 2024. *Ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum menguasai tanah hak milik orang lain tanpa alas hak yang sah (Studi Putusan: Putusan Mahkamah Agung Nomor 4451 K/Pdt/2022)* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara).
- Hasan, S. Y., Dunga, W. A., & Imran, S. Y, 2023, PENYEBAB TIMBULNYA SENGKETA TANAH. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6).
- Lubis, M. A. M. 2022. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian BPN dan sebagai Pelaksana Putusan Pengadilan. *Jurnal Smart Hukum (JSH)*, 1(1), 108-118.
- Luvianti, T., & Rasji, R. 2023. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014). *UNES Law Review*, 6(2), 5076-5083.
- 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.
- Ramli, D. H., Nobatonis, O. J., & Pello, H. F. (2024). Faktor Penyebab dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan:(Studi Kasus: Kampung Ulayat Mbehal Menjerite, Kecamatan Boleng, Kabupaten Manggarai Barat). *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial*, 3(4), 205-221.
- Pandey, A. T, 2017, *Pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi negatifyang mengandung unsur positif menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Jurnal Lex Privatum Volume 5(9)*.
- Sari, I. 2020. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam hukum pidana dan hukum perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- Sofian, A. 2015. Kausalitas Dalam Hukum Pidana Pada Keluarga Civil Law Dan Common Law. *Philosophy*, 71, 605-16.
- Syaiful Azam, 20,03 Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria” Makalah Fakultas Hukum, USU Digital Library.
- Waluyo, B. 2022. Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan PadaPasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma*, 24(1), 14-22.

- Wijayanti, S. 2010. *KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI HAK KEPEMILIKAN TANAH (Studi Kasus Putusan MA Tentang Sengketa Tanah Meruya Selatan)* (Doctoral dissertation, Universitas Diponegoro).
- Winastri, R. K., Priyono, E. A., & Hendrawati, D. 2017. Tinjauan Normatif Terhadap Ganti Rugi Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Yang Menimbulkan Kerugian Immateriil (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta No. 568/1968. G). *Diponegoro Law Journal*, 6(2), 1-18.
- Yuniarlin, P. 2012. Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia. *Jurnal Media Hukum*, 19(1).

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria