

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum merupakan suatu bentuk perikatan yang lahir dari Undang-Undang sebagai akibat perbuatan dari manusia telah melanggar hukum yang diatur dalam KUHPerdara.<sup>1</sup> Menurut Rosa Agustina Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang telah melanggar hak orang lain atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seseorang dalam pergaulannya dengan sesama warga Masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum.<sup>2</sup>

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu Perbuatan melawan hukum

Adanya perbuatan yang dimaksud merupakan baik perbuatan aktif maupun perbuatan pasif, yaitu melakukan sesuatu maupun tidak melakukan sesuatu. Perbuatan tersebut tidak harus

---

<sup>1</sup> Tajuddin Noor. Et.al. Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain, Jurnal Hukum Responsif, 7.7 (2019): 126-136.

<sup>2</sup> Chandra Ernaldo Palenewen,S.H. Tesis Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam Akta Pengikatan Jual-Beli (APJB) Dengan Blanko Kosong (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 211 K/Pdt/2006), Tesis, Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Depok. (2011).

selalu perbuatan positif atau perbuatan yang disengaja, tetapi juga kelalaian atau kealpaan yang menimbulkan kerugian. Perbuatan tersebut dapat dikenai perbuatan melawan hukum apabila bertentangan dengan hukum yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku dan perbuatan yang tidak sesuai dengan kepatutan dalam Masyarakat.

## 2. Kerugian

Sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHperdata, yang menyebutkan bahwa pada setiap bentuk perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian adalah wajib untuk mengganti kerugian, namun bentuk ganti rugi atas perbuatan melawan hukum tersebut tidak ditentukan secara tegas oleh Undang-Undang, unsur kerugian tersebut meliputi kerugian material maupun immaterial.

## 3. Kesalahan

Kesalahan dalam arti sempit merupakan kesengajaan, sedangkan dalam arti luas yang mencakup kesengajaan dan kealpaan maka kealpaan merupakan suatu kesalahan, walaupun tingkatnya lebih rendah dari kesalahan yang disengaja. Menurut Munir Fuady kesalahan juga mengandung suatu unsur berupa tidak adanya suatu alasan pembeda atau alasan pemaaf, sehingga tidak semua perbuatan dikenai dengan pasal 1365 KUHPperdata.

## 4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut

dengan kerugian

Hubungan kausal atau hubungan sebab akibat dipakai untuk menentukan apakah ada pertalian antara suatu perbuatan hukum dengan kerugian, sehingga orang yang melakukan perbuatan tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya.<sup>3</sup>

Tanggung jawab dari perbuatan melawan hukum merupakan tanggung jawab karena adanya kesalahan dari subyek hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Kesalahan yang merugikan pihak lain tersebut, maka timbulah pertanggungjawaban dari subyek hukum yang bersangkutan atas kesalahannya, sehingga ia harus mengganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatannya.

Berdasarkan buku IV Pasal 162 Ayat (2) secara jelas dikatakan bahwa yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum meliputi pelanggaran terhadap hak orang lain dan melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban hukum atau dengan apa yang patuh dalam lalu lintas pergaulan masyarakat menurut hukum yang tidak tertulis. Ketentuan pasal 1365 dan 1366 KUHPerdara dimana unsur perbuatan melawan hukum dan unsur kesalahan harus terletak pada diri orang yang melakukan perbuatan melawan hukum agar orang tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara perdata, dalam pasal 1367 ayat (1) unsur perbuatan melawan hukum dan untuk pesanan tidak berada pada satu

---

<sup>3</sup> M. Faisal Rahendra Lubis. Perbuatan Melawan Hukum Menguasai Tanah Hak Milik Orang Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3302 K/Pdt/2018), Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat, 20.2 (2021): 159-178.

pihak.<sup>4</sup>

Marheines Abdulhay menyatakan bahwa yang dinyatakan bersalah merupakan subjek hukum atau orang (person) karena, subjek diakui mempunyai hak dan kewajiban. Istilah hukum yang dinyatakan subjek dalam kamus istilah hukum merupakan pokok subjek pada hubungan hukum, orang maupun badan hukum yang berwenang dalam kedudukan melakukan Tindakan hukum.<sup>5</sup>

## **B. Hak Milik**

Hak milik merupakan hak untuk menikmati untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan nya, dan tidak mengganggu hak orang lain.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.<sup>7</sup>

Jadi pengertian dari hak milik adalah hak yang melekat pada

---

<sup>4</sup> Enny Isturiyati. Proses penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum dalam perkara pengosongan tanah melalui mediasi, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Semarang. (2016).

<sup>5</sup> N.E. Algra. Kamus Istilah Hukum, Binacipta Bandung. (1983).

<sup>6</sup> Fakhri Romiz Rizqullah. Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Disebabkan Sertifikat Tanah Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. (2023).

<sup>7</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

seseorang tentang suatu benda dalam hal ini hak seseorang atau suatu, yang diperoleh seseorang baik dari turun Temurun (harta waris), jual beli yang sah. Seseorang tersebut dapat dikenakan akibat hukum yang timbul dari suatu benda atau hak atas tanah tersebut. Adapun jenis-jenis hak atas tanah menurut Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria terdiri atas hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak yang tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak sifatnya sementara. Selain itu adanya hak milik atas tanah secara tidak langsung untuk menjaga keberlanjutan manfaat dari adanya tanah tersebut karena seseorang yang memiliki tanah pasti akan mengolah tanah itu semaksimal mungkin baik untuk kesejahteraan pribadi maupun kesejahteraan umum.<sup>8</sup>

Pasal 20 ayat (2) UUPA memberi kewenangan untuk mengalihkan Hak Milik, peralihan hak milik ini dilakukan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Hak Milik ini dapat beralih karena hal lainnya seperti jual-beli, tukar-menukar, dan lain sebagainya.<sup>9</sup>

UUPA dan peraturan pelaksanaannya menjelaskan bahwa subyek hak milik yang mempunyai (subjek hak) tanah hak milik yaitu berdasarkan Pasal 21 Ayat (1) UUPA Perseorangan warga Indonesia yang dapat mempunyai hak milik dan berdasarkan Pasal 21 Ayat (2) UUPA

---

<sup>8</sup> Bambang Sunggono. Metodologi Penelitian Hukum, Cet.7, Pradnya Paramita Jakarta, (2005).

<sup>9</sup> Felix Rocky Wibhawa, Anak Agung Istri Ari Atu Dewi. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan yang Sah, Jurnal Hukum Kenotariatan, 7.1 (2022).

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik serta syarat-syaratnya.<sup>10</sup>

### C. Sertifikat Hak Milik (SHM)

Sertifikat Hak Milik, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), menjadi bukti kepemilikan tanah yang sah. Pendaftaran Tanah merupakan serangkaian kegiatan dari Pemerintah untuk mengolah, memelihara, menyajikan, membukukan suatu bidang tanah yang mana pendaftaran tersebut dituangkan / dibuktikan dengan penerbitan sertifikat sebagai bukti atas hak terhadap bidang tanah tersebut. Sertifikat merupakan bentuk perlindungan dan kepastian terhadap kepemilikan hak.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa sertifikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Oleh karena data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya maka sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut.<sup>11</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mengatur keharusan pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah miliknya dan peraturan lebih lanjut terkait masalah pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan

---

<sup>10</sup> Sigit Sapto Nugroho, S.H., M.Hum. et.al. Hukum Agrarian Indonesia, Pustaka Iltizam Solo (2017).

<sup>11</sup> Ibid, hlm. 2.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>12</sup>

#### **D. Penguasaan Tanpa Hak**

Penguasaan tanpa hak adalah tindakan dimana pihak lain menguasai tanah yang secara sah dimiliki oleh pemegang Sertifikat Hak Milik tanpa persetujuan atau dasar hukum yang jelas. Penguasaan ini meliputi penguasaan fisik tanpa izin, pemalsuan dokumen, penguasaan berkelanjutan. Tindakan ini melanggar Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Pengertian penguasaan atau menguasai dapat digunakan dalam arti fisik maupun dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.<sup>13</sup> Berdasarkan konsep kepemilikan fisik yaitu penguasaannya dikuasai oleh subjek hukum. Sedangkan dalam konsep penguasaan yuridis yang berarti penguasaannya ini dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan Undang-Undang.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Ibid, hlm. 11.

<sup>13</sup> Prof. Boedi Harsono. Hukum Agrarian Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Universitas Trisakti Jakarta (2013).

<sup>14</sup> Audry Zefanya, F.X Arsin Lukman. Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Jurnal USM Law, 5.2 (2022).

## **E. Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Terkait Penguasaan Sertifikat Hak Milik**

### **1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Pasal 1365 menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam sengketa ini mencakup pemalsuan dokumen, persekongkolan serta menguasai sertifikat hak milik tanpa hak yang sah. Pasal 1366 dan 1367 Menjelaskan tentang tanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan dan tanggung jawab atas kerugian yang timbul dari tindakan orang lain.<sup>15</sup>

### **2. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960**

Pasal 19 Menegaskan bahwa negara menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah melalui pendaftaran. Pasal ini menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tanah yang sah, yang dapat dijadikan bukti hukum.<sup>16</sup>

### **3. Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan**

Setiap sengketa perdata, termasuk perkara penguasaan sertifikat hak milik pihak-pihak bersengketa diwajibkan melalui proses mediasi sebagai upaya penyelesaian di luar litigasi. Ini membantu untuk menyelesaikan konflik secara damai tanpa harus melalui proses

---

<sup>15</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, hlm. 301.

<sup>16</sup> Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

pengadilan yang panjang.<sup>17</sup>

## **F. Metode Penyelesaian Sengketa Terkait Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Perkara Penguasaan Sertifikat Hak Milik**

### **1. Mediasi**

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu mediator. Ada dua jenis mediasi yaitu mediasi di luar pengadilan yang termasuk *alternatif dispute resolution* (ADR) dan mediasi dalam pengadilan (*court connected mediation*).<sup>18</sup> Definisi mediasi menurut pasal 1 angka 7 peraturan Mahkamah Agung no. 1 tahun 2008, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.<sup>19</sup>

Proses ini menciptakan lingkungan yang mendukung komunikasi terbuka, memfasilitasi dialog, dan meminimalkan konflik. Mediasi dikenal karena sifatnya yang rahasia, informal, dan cepat, menjadikannya metode yang efisien dan fleksibel.<sup>20</sup> Pasal 6 ayat (3) undang-undang No. 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, menyatakan bahwa atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Jika mediasi tersebut tidak tercapai baru

---

<sup>17</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

<sup>18</sup> Ibid, hlm. 14.

<sup>19</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III.

<sup>20</sup> Dr. Hendri Jayadi, SH., MH. Buku Ajar Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Teknik Negosiasi. Publika Global Media Yogyakarta. (2023).

kemudian dilanjutkan dengan proses litigasi

## **2. Litigasi**

Penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum dalam perkara kepemilikan tanah melalui jalur pengadilan merupakan langkah yang diambil ketika upaya mediasi atau negosiasi tidak berhasil. Dalam konteks Perkara No: 65/Pdt.G/2023/PN.Bil proses litigasi dilakukan dari pengajuan gugatan hingga putusan hakim. Kelebihan penyelesaian sengketa secara Litigasi adalah putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, menciptakan kepastian hukum dengan posisi para pihak menang atau kalah (*win and lose position*), dan dapat dipaksakan pelaksanaannya putusannya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan (eksekusi).<sup>21</sup>

## **3. Penyelesaian Alternative Dispute Resolution (ADR)**

Alternatif Dispute Resolution (ADR) Merupakan konsep penyelesaian konflik atau sengketa di luar pengadilan secara kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan atau solusi terhadap suatu konflik atau sengketa yang bersifat “menang-menang” (*win-win*).<sup>22</sup> Penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang disebut dengan non litigasi melalui

---

<sup>21</sup> Rosita. Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi), Al-Bayyinah: Journal Of Islamic Law, 1.2 (2017): 99-113.

<sup>22</sup> Drs. H. Wildan Suyuthi, SH. Et.al. Laporan Penelitian Alternative Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa Alternatif) Dan Court Connected Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa Yang Terkait Dengan Pengadilan) Proyek Penelitian Dan Pengembangan, Mahkamah Agung RI (2000).

mediasi di luar pengadilan telah diatur dalam undang-undang no. 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa dan peraturan pemerintah no. 54 Tahun 2000.

