

BAB II **Tinjauan Pustaka**

A. Tanah dan Hak-Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian kerak bumi yang tersusun atas mineral dan bahan-bahan organik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah dapat didefinisikan sebagai:

1. Lapisan atas bumi, atau permukaannya.
2. Kondisi bumi di suatu lokasi.
3. Batasan permukaan bumi.
4. Bahan bumi sebagai bahan dasar (pasir, batu cadas, dll)
5. Tanah ialah produk transformasi mineral dan bahan organik yang ditemukan pada kedalaman tertentu di permukaan bumi dan dipengaruhi oleh faktor lingkungan dan genetis.⁶

Tanah, menurut Prof. Dr. Ir. H Sarwono Hardjowigeno, M.Sc., "ialah kumpulan benda alam di permukaan bumi yang membentuk lapisan-lapisan (*horizon*), tersusun atas campuran bahan mineral, bahan organik, air, dan udara. Tanah berfungsi sebagai media tumbuh bagi tanaman". Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria mendefinisikan tanah ialah: "Ada berbagai hak atas tanah, yang disebut tanah, yang bisa diberikan dan dimiliki oleh individu, baik secara individu maupun dalam kelompok, serta badan hukum, berlandaskan hak penguasaan negara yang disebutkan dalam pasal 2."

2. Sumber-Sumber Hukum Tanah

Apeldoorn mengatakan bahwa ada banyak perspektif yang berbeda tentang pembagian sumber hukum. Perspektif sejarah yang paling penting ialah sumber pengenalan hukum, yang mencakup semua inskripsi dan teks dalam dokumen. Pada intinya, sumber hukum terbagi menjadi dua kategori:

⁶"Pengertian Tanah: Konsep Dan Fungsinya - Gramedia Literasi," n.d., <https://www.gramedia.com/literasi/tanah/>.<https://www.gramedia.com/literasi/tanah/>.

sumber hukum formal (dipengaruhi oleh peraturan perundang-undangan yang wajib dipatuhi oleh masyarakat dan penegak hukum) dan sumber hukum materiil serta abstrak (dipengaruhi oleh agama, adat istiadat, masyarakat, dll.). Sumber hukum formal terbagi menjadi 5 kategori:

- a. Undang-Undang
- b. Kebiasaan dan Adat
- c. Traktat
- d. Yurisprudensi
- e. Pendapat ahli hukum terkenal

Menurut Budi Harsono, sumber hukum agraria nasional juga dikenal sebagai hukum tanah nasional terdiri dari dua jenis: sumber hukum tertulis dan sumber hukum tidak tertulis:⁷

1. Sumber-sumber hukum tertulis yaitu:
 - a. Undang-Undang Dasar, khususnya Pasal 33 ayat 3
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - c. Peraturan Pelaksana dari UUPA
 - d. Peraturan lama yang masih berlaku
2. Sumber-sumber hukum tidak tertulis yaitu:
 - a. Norma-norma hukum adat
 - b. Yurisprudensi

3. **Hak-Hak Atas Tanah**

Individu memiliki hak atas tanah, baik sendiri maupun bersama pihak lain atau badan hukum, yang bersumber dari hak penguasaan negara atas tanah. Mereka berhak memanfaatkan tanah, air, dan ruang yang diperoleh berlandaskan hak tersebut. Beberapa hak atas tanah yang dilindungi Undang-Undang Pokok Agraria antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut

⁷ indah sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)," *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2017): 15–33, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492>.

hasil hutan, serta hak-hak lain bersifat sementara seperti gadai, hak bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa lahan pertanian.

B. Hak Milik Atas Tanah dan Peralihannya

1. Hak Milik Atas Tanah

Peraturan mengenai kepemilikan tanah diatur dalam bagian kedua KUHPerdota. Pasal 570 menjelaskan hak kepemilikan sebagai hak untuk menikmati barang secara keseluruhan dan bertindak terhadap barang tersebut tanpa batasan selama tindakan tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak mengganggu hak orang lain. Meskipun demikian, untuk kepentingan umum, hak atas tanah tersebut dapat dicabut dengan ganti rugi yang adil sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak milik atas tanah, berlandaskan penjelasan pasal di atas, berarti hak untuk memanfaatkan fungsi tanah secara bebas dan mandiri selama tidak berbeda dengan Undang-Undang.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik ialah hak terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, karena hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Dengan demikian, hak milik dapat turun-temurun melalui sistem pewarisan dan syarat-syaratnya. Subjek Hak Milik Undang-Undang Pokok Agraria termasuk:⁸

- a. Pasal 21 ayat (1) UUPA menjelaskan hanya warga negara Indonesia yang berhak atas hak atas Hak Milik.
- b. Badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 21 Ayat 2 UUPA.

2. Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam kebanyakan kasus, pengalihan hak milik atas tanah disebabkan oleh tindakan hukum. Ini dapat terjadi karena hak milik dapat ditransfer atau

⁸ Puspita Farahdillah and Devi Siti Hamzah Marpaung, "Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi," *Justitia : Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 9, no. 1 (2022): 381–95.

diberikan kepada orang lain, misalnya melalui pewarisan, jual beli, hibah, wasiat, perkawinan yang menggabungkan harta, atau alasan lain. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas sebidang tanah. Agar dapat mendaftarkan peralihan hak kepemilikan atas sebidang tanah di Kantor Pertanahan, seseorang diwajibkan memiliki Akta Jual Beli Hak atas Tanah yang dibuat di hadapan notaris.

Guna menjamin perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana diamanatkan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Badan Pertanahan Nasional (BPN) melaksanakan pendaftaran tanah tersebut dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran tanah juga bertujuan untuk memberi pemegang hak kepastian hukum, sehingga mereka dapat menunjukkan bahwa mereka ialah pemilik tanah dalam kasus sengketa.

C. Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaanya

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berguna untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah karena memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar mereka dapat dengan mudah membuktikan bahwa mereka ialah pemegang hak yang bersangkutan. Selain itu pendaftaran tanah juga dilakukan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Pemerintah bertanggung jawab untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara individu

dan perbuatan hukumnya. Oleh karena itu, pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia untuk memberi pemilik tanah kepastian hukum.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 Ayat 1 dijelaskan bahwa “Pendaftaran tanah yaitu berbagai rangkaian kegiatan pemerintah yang dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.⁹ Didalamnya mengatur berbagai hal terkait dengan pendaftaran tanah dengan ketentuannya. Pasal 1 Angka 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa “Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum pernah didaftarkan.” Pendaftaran tanah penting dilakukan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut dan juga meminimalisir terjadinya permasalahan dikemudian hari, karena dengan melakukan pendaftaran tanah maka Badan Pertanahan Nasional akan mengeluarkan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah yang digunakan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

⁹ Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah,” *Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31-40, <http://jurnal.bundamediagroup.co.id/index.php/sosek>.

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang dilakukan atas prakarsa pemerintah. Oleh karena itu mengenai pelaksanaannya didasarkan pada suatu rencana kerja tahunan yang meliputi jangka waktu yang panjang. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis pengumumannya dilaksanakan secara bertahap hanya selama 30 (tiga puluh) dikarenakan pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran secara massal yang diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat. Pendaftaran tanah secara sistematis salah satunya dapat dilakukan dengan cara pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).¹⁰

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pasal 13 Ayat 4 PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa “Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang atau penerima hak bersangkutan secara individual atau massal.” Pengumuman pendaftaran tanah secara sporadic yaitu selama 60 hari, hal ini tentu lebih lama dari pada pendaftaran secara sistematis dikarenakan bersifat individual dan ruang lingkup yang terbatas.

D. Jual Beli dan Syarat Sahnya Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 Kode Hukum Perdata, jual beli menunjukkan hubungan timbal balik antara penjual dan pembeli, dan didefinisikan

¹⁰ Ramadhani.

sebagai persetujuan di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan barang dan pihak lain membayar harga yang disepakati. Penjual berkomitmen untuk mengirimkan barang dagangannya, dan pembeli berkomitmen untuk membayar jumlah uang yang telah disepakati. Istilah yang mengacu pada dua tindakan saling menguntungkan ini sebanding dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*", yang menandakan bahwa satu pihak menjual (*verkoopt*) sementara pihak lain membeli (*koop*).

Untuk menjadi sah secara hukum, objek perjanjian jual beli harus berupa barang tertentu yang setidaknya bisa ditentukan wujudnya dan jumlahnya saat hak milik diserahkan kepada pembeli. Harga dan barang merupakan komponen utama perjanjian jual beli, dan terciptanya perjanjian ini berlandaskan asas konsensual yang menjawai hukum perjanjian hukum perdata. Dalam hukum perdata, hukum perjanjian didasarkan pada asas konsensualisme, yang berarti bahwa hanya dengan persetujuan pihak-pihak tertentu perjanjian dapat dibuat dan mengikat.

Transaksi jual beli dianggap telah terjadi ketika penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan menyangkut barang dan harganya, sekalipun barang belum diserahkan atau uang pembayaran belum diterima. Pandangan ini sejalan dengan apa yang dikemukakan Moch Isnaeni bahwa perjanjian jual beli terbentuk setelah adanya kesepakatan timbal balik antara kedua pihak.¹¹ Namun, sesuai Pasal 1459 KUHPperdata, kepemilikan atas barang yang dijual belum beralih ke pembeli sampai barang tersebut benar-benar diserahkan. Ini berarti kesepakatan tidak secara otomatis mengalihkan kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. Dalam konteks penjualan tanah, transfer kepemilikan dilakukan melalui akta pengumuman, seperti dalam kasus akta jual beli yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah:

¹¹ Dhira Utari Umar, "Penerapan Asas Konsensualitas Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata," *Law* 167, no. 1 (2020): 1–5, <https://www.e-ir.info/2018/01/14/securitisation-theory-an-introduction/>.

- a. Kedua pihak yang akan melakukan jual beli hadir dengan surat kuasa tertulis yang diberikan kepada masing-masing pihak.
- b. Terdapat minimal 2 orang saksi
- c. Penjelasan mengenai isi akta oleh PPAT kepada semua pihak yang terlibat
- d. Penandatanganan akta yang sudah disepakati oleh para pihak.¹²

2. Syarat Sahnya Jual Beli

Hukum mengatur persyaratan yang membuat jual beli menjadi sah. Berlandaskan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli dianggap sah bila terpenuhi empat kriteria: adanya kesepakatan antara pihak, kemampuan untuk melakukan perjanjian, objek yang jelas, dan tujuan yang sah.

1. Kesepakatan para pihak

Ada kata sepakat diantara para pihak penjual dan pembeli. Seseorang dikatakan sepakat saat dia menginginkan apa yang telah disepakati, artinya dia memberikan persetujuannya. Suatu perjanjian dikatakan cacat hukum apabila tidak ada kesepakatan didalamnya. Jika dalam perjanjian terdapat paksaan (dwang) atau unsur penipuan (bedrog), kata sepakat dianggap tidak ada. Hal ini secara tegas dijelaskan dalam Pasal 1328 KUHPerdata, yang menegaskan bahwa salah satu alasan pembatalan perjanjian ialah adanya penipuan. Ketidaktepatan atau kesalahan artinya salah satu pihak memiliki pemahaman yang keliru mengenai perjanjian tersebut. Keempat yaitu adanya penyalahgunaan keadaan yang terjadi dalam suatu perjanjian, hal tersebut terjadi saat seseorang di dalam perjanjian mendapat pengaruh dari orang lain yang membuatnya tidak bisa mengambil keputusan yang independent.

¹² Farahdillah and Siti Hamzah Marpaung, "Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi."

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata "cakap" berarti memiliki kemampuan dan kepandaian untuk melakukan sesuatu. Pasal 1329 menyatakan bahwa tipa dapat membuat perjanjian kecuali jika dia dinyatakan tidak layak. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, orang yang tidak mampu membuat perjanjian termasuk:

- a. Anak yang belum cukup umur
- b. Orang yang berada dalam pengampunan
- c. Perempuan yang telah kawin atau berada dalam perkawinan.

Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa anak di bawah usia 18 tahun atau belum menikah berada di bawah wewenang orang tua mereka, sehingga orang tua bertanggung jawab atas tindakan hukum anak tersebut. Berkaitan dengan ketidakcakapan, yaitu kondisi di mana seseorang tidak memiliki kemampuan karena gila, dungu, kebutaan, kelemahan mental, atau pemborosan. Kondisi ini membuat mereka dianggap tidak mampu membuat perjanjian yang dapat merugikan diri mereka sendiri. Menurut Pasal 31 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, ketidakcakapan yang berlaku untuk perempuan yang sudah menikah tidak lagi berlaku.

3. Suatu hal tertentu

Pokok perjanjian, menurut Pasal 1333 KUHPerdara, harus berupa barang yang sekurang-kurangnya jenisnya diketahui dan dapat dihitung.

4. Suatu sebab yang tidak dilarang (halal)

Menurut Pasal 1337, tindakan dilarang jika itu dilarang oleh undang-undang, atau jika itu kontradiktif dengan moralitas atau ketertiban umum. Dalam buku Subekti "Hukum Perjanjian", dia mengatakan bahwa jika pembunuhan diatur dalam perjanjian, Seperti halnya jika si penjual hanya bersedia menjual pisanya jika si pembeli

membunuh seseorang, isi perjanjian itu dianggap melanggar hukum.

Syarat-syarat di atas pada dasarnya berkaitan dengan subjek dan objek perjanjian: kesepakatan para pihak dan kemampuan untuk membuat perjanjian. Sehubungan dengan objek perjanjian, syarat ketiga dan keempat menyatakan bahwa perjanjian dapat dibatalkan jika syarat subjektif tidak terpenuhi; sebaliknya, jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dianggap batal secara hukum (Gunawan Widjaja, 2003:68).¹³

E. Perbuatan Melawan Hukum dan Akibatnya

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Pasal 1365 Kode Hukum Perdata mengatur perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*), yang menyatakan bahwa setiap tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain harus mengganti kerugian tersebut.

Perbuatan yang melanggar hukum, jika didefinisikan secara luas, mencakup salah satu dari tindakan-tindakan berikut ini:

a. Perbuatan yang kontradiktif dengan hak orang lain

Pasal 1365 Kode Hukum Perdata menetapkan bahwa Salah satu perbuatan yang dilarang oleh hukum ialah perbuatan yang kontradiktif dengan hak orang lain. Hak-hak yang dimaksud ialah hak-hak yang diakui oleh hukum.

b. Perbuatan yang kontradiktif dengan kewajiban hukumnya sendiri

Perbuatan yang melanggar hukum ialah tindakan yang kontradiktif dengan kewajiban hukum yang diberlakukan pada seseorang, baik dalam bentuk tertulis maupun tak tertulis, termasuk tindakan yang melanggar hak-hak orang lain sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

¹³ Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdota) Retna Gumanti Abstrak," *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 1 (2012): 2.

c. Perbuatan yang kontradiktif dengan kesusilaan

Seseorang dianggap melakukan perbuatan melanggar hukum ketika dia melanggar nilai-nilai moral yang diakui secara tak tertulis oleh masyarakat. Pihak yang merasa dirugikan oleh pelanggaran tersebut berhak untuk menuntut kompensasi.

d. Perbuatan yang kontradiktif dengan kehati-hatian dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian yang ada dalam masyarakat juga termasuk perbuatan melawan hukum, meskipun sebenarnya hal tersebut tidak diatur secara tertulis tetapi diakui oleh masyarakat. Oleh karena itu jika perbuatan seseorang bertentangan dengan nilai/norma yang ada di masyarakat maka dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.¹⁴

Meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam undang-undang, tindakan yang tidak berhati-hati dan kontradiktif dengan norma masyarakat dianggap sebagai pelanggaran hukum. Jika tindakan tersebut merugikan orang lain dan tidak sejalan dengan nilai-nilai yang diakui masyarakat, maka tindakan tersebut dianggap sebagai pelanggaran hukum.¹⁵

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Meskipun suatu tindakan tidak serta-merta dianggap sebagai tindakan yang melanggar hukum, tindakan tersebut dapat dianggap melanggar hukum jika memenuhi syarat-syarat yakni;

a. Adanya suatu perbuatan

Tentu saja, suatu perbuatan melawan hukum dapat terjadi apabila si pelaku melakukan sesuatu, baik dalam arti aktif maupun pasif, di mana si pelaku tidak melakukan apa yang seharusnya dia lakukan.

¹⁴ Indah Sari, "Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, no. 1 (2020): 53–70, <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.651>.

¹⁵ Sari.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang terjadi memiliki unsur-unsur pelanggaran hukum, seperti melanggar undang-undang, merugikan hak-hak orang lain yang dilindungi oleh undang-undang, melanggar kewajiban hukum pelaku, kontradiktif dengan norma kesusilaan, dan kontradiktif dengan perilaku masyarakat yang baik.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPerdara, sebuah perbuatan harus mengandung unsur kesalahan untuk dianggap melanggar hukum, yakni;

1. Adanya unsur kesengajaan;
2. Adanya unsur kelalaian;
3. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti *overmacht*.

Apabila seseorang terhalang untuk memenuhi kewajibannya karena keadaan yang tidak bisa diduga sebelumnya dan tidak bisa dipertanggungjawabkan, keadaan memaksa disebut *overmacht*.

d. Adanya kerugian bagi korban

Tentu saja perbuatan melawan hukum akan menimbulkan kerugian bagi korbannya, baik kerugian materil, maupun immaterial. Kerugian materil ialah sesuatu yang bisa dihitung, misalnya uang dan lain sebagainya. Sementara itu, yang disebut kerugian immaterial biasanya tidak bisa dihitung nominalnya. Contohnya: trauma, kekecewaan, rasa sakit, dan lain sebagainya.

e. Adanya keterikatan kasual antara perbuatan dengan kerugian.

Adanya keterikatan kasual antara perbuatan dengan kerugian, artinya ada sebab akibat yang terjadi karena perbuatan tersebut.

F. Penyelesaian Sengketa Tanah

1. Tata cara penyelesaian sengketa melalui litigasi (pengadilan)

Sengketa ialah dalam situasi di mana salah satu pihak merasa dirugikan

oleh pihak yang lain, dan kemudian ada perbedaan pendapat yang menyebabkan sengketa. Apabila para pihak tidak dapat mencapai penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat, penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dapat dilakukan melalui proses pengajuan ke Pengadilan Negeri secara perdata.

Selama proses penyelesaian sengketa di pengadilan, para pihak yang bersengketa bersaing untuk mempertahankan hak masing-masing. Hasil akhirnya dari proses penyelesaian sengketa ini ialah keputusan yang menentukan pemenang.¹⁶

2. Karakteristik penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan)

Penyelesaian sengketa secara litigasi terdapat beberapa karakteristik yaitu:

- a. Peraturan dan prosedurnya teratur dan formal;
- b. Semua pihak harus hadir dan mengambil bagian;
- c. Setiap pihak memiliki kesempatan untuk berbicara di pengadilan mengenai bukti dan argumen mereka;
- d. Keputusan yang dibuat memiliki kekuatan legal dan mengikat;
- e. Pemberian tindakan hukum kepada pihak yang kalah.

¹⁶ Nurnaningsih Amrian, "Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan," n.d., 16–83.