

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, salah satunya hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA ialah hak atas tanah yang turun temurun, tidak terbatas jangka waktu penguasaan warisannya.

Hak atas tanah merupakan hak yang didapat seseorang dan menimbulkan wewenang kepada seseorang untuk dapat mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah tersebut dengan memperhatikan fungsinya. Pada Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan mengenai hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengolahan.¹

Hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

a. Hak milik.

UUPA sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional mengatur bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat dan

¹ Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2003, h. 32.

terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik sifat hak yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetapi tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan.²

Hak milik adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 ayat (4) mengatur bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik dan hak tersebut tidak boleh diambilalih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

b. Hak Guna Usaha.

Hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : "Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan".

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

² Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria, Bandung*: PT Citra Aditya Bhakti, 1993, h. 124.

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah terhadap tanah maupun bangunan yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan *credietverband* tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

Hak pakai memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, yang dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, tetapi segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang yang Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria.

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya.

Pada Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengolahan.

Hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh dalam bentuk-bentuk hak atas tanah. Hak milik ialah hak untuk mempergunakan atau memanfaatkan bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hak milik hanya diperuntukan untuk kewarganegaraan Indonesia. Hak milik bersifat psikologis dan emosional, dan hanya tanah yang memiliki hak milik yang dapat diwakafkan.

Hak guna usaha merupakan hak yang diperoleh oleh perorangan atau perusahaan Indonesia. Hak yang dipergunakan untuk mengusahakan secara langsung tanah yang dikuasai oleh negara, yang digunakan untuk pertanian, perikanan, ataupun peternakan. Hak gunausaha memiliki jangka

waktu 25 (dua puluh lima) tahun bagi perorangan dan 35 (tiga puluh lima) tahun bagi perusahaan.

Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya. Hak guna bangunan umumnya dipergunakan oleh perorangan Indonesia atau badan hukum Indonesia untuk membuka usaha, sehingga meringankan pemilik usaha untuk tidak perlu membeli lahan tetapi dapat mendirikan bangunan tempat usaha dan dapat menetap dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Hak pakai merupakan hak yang timbul setelah diberikannya hak pakai yang didasari dari keputusan pejabat berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah. untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau milik orang lain sesuai dengan penjelasan pada Pasal 41 Undang- Undang Pokok Agraria.³

Hak pengolahan merupakan hak untuk memanfaatkan sumber daya alam hutan, hak yang diberikan oleh Negara untuk menguasai tanah atau lahan yang kewenangannya dilimpahkan kepada perorangan atau badan hukum yang memiliki pemegang Hak pengelolaan tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya.⁴Tujuannya pemakaian tanah adalah untuk

³Perbedaan Hak Pakai dan Hak Milik, tersedia di <https://www.hukumonline.com/berita/a/perbedaan-hak-pakai-dan-hak-milik-1t6374c85eba1a1>, diakses pada 15 Maret 2023.

⁴ HPL adalah hak pengelolaan, tersedia di <https://www.rumah.com/panduan-properti/hak-pengelolaan-48589> diakses pada tanggal 15 Maret 2023.

memenuhi kebutuhan diantaranya untuk diusahakan dan membangun sesuatu.

Hak milik atas tanah dapat dialihkan atau dipindahkan kepada pihak lain, peralihan hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam pasal 26 ayat (1) dan (2) UUPA yang terdiri dari 4 (empat) macam yaitu :⁵

1) Peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli inilah yang membuktikan telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak dan penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.⁶

2) Peralihan hak atas tanah melalui hibah.

Hibah tanah ialah pemberian kepada orang lain dengan suka rela tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian. Hibah dilakukan pada saat pemberi masih dalam keadaan hidup. Pemberian hibah tanah dilakukan denganakta melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT dan harus didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan untuk pengamanan hibah tanah.⁷

3) Peralihan hak atas tanah melalui lelang.

Pemindahan Hak Milik Atas Tanah melalui Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor

⁵ Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, h.145.

⁶ Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradya Paramita, Jakarta, 2009, h. 76.

⁷ *Ibid*, h.330.

24 Tahun 1997 secara eksplisit tercantum dalam pasal 16 ayat 5 Hak Guna Usaha yang menyebutkan bahwa jual beli melalui lelang dibuktikan dengan berita acara lelang, kemudian dalam Hak Guna Bangunan pasal 34 ayat 5 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.⁸

4) Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan.

Pewarisan merupakan peralihan hak atas tanah waris yang terjadi akibat pewarisan yang didasari tanpa wasiat ataupun dengan adanya sebuah perbuatan hukum pemindahan hak. Pewarisan ialah pemindahan hak kepada pihak lain yang dikarenakan pemegang haknya telah meninggal dunia.

Peralihan hak waris harus didaftarkan akta pembagian warisannya atas nama para penerima warisan yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.⁹ Apabila penerima waris satu orang, maka pendaftaran peralihan hak dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Dan apabila penerima waris lebih dari satu orang, maka pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan

⁸ Farrel Gian Kumampung, "Pemindahan Hak Milik Atas Tanah", *Lex Crimen*, Vol. 6 No. 5, Juli 2017, h.154.

⁹Putu Gede Seputra, "Pemberian Hak Guna Usaha di Atas Tanah hak Komunal Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia", *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. I No. 1, Agustus 2020, h. 30.

berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris.

Hukum waris merupakan hukum yang mengatur mengenai kekayaan atau harta warisan seseorang setelah ia meninggal, mengenai bagaimana pemindahan kekayaan tersebut. Harta warisan dapat berupa hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Terdapat 3 (tiga) unsur dalam pewarisan, antara lain :

1. Adanya Pewaris
2. Adanya Ahli Waris
3. Adanya Harta warisan.

Kewarisan yang berlaku bagi warga Negara Indonesia ada 3 (tiga) sistem. Ketiga sistem hukum tersebut mempunyai dasar berlakunya, yaitu:

1. Hukum Waris Adat.

Sistem hukum kewarisan adat, yang beraneka ragam pula sistemnya yang dipengaruhi oleh bentuk etnik diberbagai daerah lingkungan hukum adat. Hukum waris adat sampai saat ini pada masing-masing daerah memiliki dan aturan yang berbeda-beda.

2. Hukum Waris Islam.

Sistem kewarisan Islam. Hukum waris islam diatur dalam instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum islam (Pasal 171 – 214 KHI). Ajaran Hazairin yang paling dominan dianut di Indonesia adalah ajaran Ahlul Sunnah Wal Jamaah dari Mazhab Syafii, yang berpengaruh di Indonesia sejak tahun 1950, sebagai suatu ijtihad

kewarisan dalam al Quran secara bilateral, ini berlaku bagi orang – orang Indonesia yang beragama Islam, berdasarkan *staatsblad* 1854 nomor 129, berdasarkan pasal 29 UUD'45.

3. Hukum Waris Perdata.

Sistem hukum kewarisan Perdata Barat atau hukum waris barat yang tertuang di dalam *Burgelijk wetboek* (Kitab Undang - Undang Hukum Perdata) selanjutnya disebut BW. Pasal yang mengatur mengenai waris sebanyak 300 Pasal pada KUHPerdata, mulai dari Pasal 830 sampai dengan Pasal 1130 KUHPerdata. Berdasarkan ketentuan pasal 131 IS, *jo Staatsblad* 1917 nomor 129, *jo staatsblad* 1924 nomor 557, *jo staatsblad* 1917 nomor 12 tentang penundukan diri terhadap Hukum eropa, maka BW berlaku bagi :

- a. Orang eropa dan mereka yang di persamakan dengan orang Eropa.
- b. Orang Timur asing Tiong Hoa.
- c. Orang Timur asing lainnya dan orang –orang Indonesia yang menundukkan diri kepada hukum Eropa.

Hukum Waris adalah hukum yang mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan peralihan hak dan kewajiban atas harta kekayaan seseorang setelah ia meninggal dunia kepada ahli warisnya. hukum waris mengandung pengertian tentang kaidah-kaidah dan asas-asas yang mengatur proses beralihnya harta benda dan hak - hak serta kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia.

Pengertian warisan menurut, Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro ialah "Hukum warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup".¹⁰

Pembagian waris apabila tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan kaidah-kaidah peraturan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang tentang Hukum Waris maka perbuatan tersebut akan termasuk kedalam bagian Perbuatan melawan Hukum.

Perbuatan melawan Hukum di Indonesia diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata, Pasal 1365 berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Pada Pasal 1366 menyatakan "Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hati". Salah satu kasus perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam pembagian hak atas tanah warisan dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 60 / Pdt.G / 2022 / PN Lbp.

Terdapatnya unsur yang dapat dibuktikan dalam tindak perbuatan melawan hukum atas pembagian hak atas tanah warisan yang dilakukan

¹⁰ Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan Di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung, 1983, h.9.

oleh para ahli waris membawa konsekuensi hukum yaitu pertanggungjawaban dan mengganti kerugian berupa pengembalian hak atas tanah kepada penggugat sesuai dengan batas-batasan yang seharusnya.

Perbuatan melawan hukum dalam pembagian hak atas tanah warisan pada Putusan diatas, maka akan diteliti dan dianalisis secara mendalam, sehingga melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Pembagian Hak Atas Tanah Warisan (Studi Putusan Nomor 60/Pdt.G/2022/PN.Lbp)”**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang pembagian hak atas tanah warisan ?
2. Bagaimana perbuatan melawan hukum dalam pembagian hak atas tanah warisan ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2022/PN.Lbp ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perbuatan melawan hukum dalam pembagian hak atas tanah warisan di Desa Pasar Melintang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang.
2. Untuk mengetahui penyelesaian terhadap perbuatan melawan hukum dalam pembagian hak atas tanah warisan di Desa Pasar Melintang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang
3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam perbuatan melawan hukum dalam pembagian hak atas tanah warisan di Desa Pasar Melintang, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis sebagai bahan kajian bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan serta dapat dijadikan *referensi* bagi penelitian selanjutnya mengenai perbuatan melawan hukum dalam pembagian hak atas tanah warisan.
2. Secara praktis sebagai bahan kajian bagi masyarakat dan khususnya penulis sendiri tentang perbuatan melawan hukum dalam pembagian warisan.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Analisis yuridis adalah sudut pandangan, mempertimbangkan sesuatu hendaknya dari berbagai, pemunculan atau penginterpretasian

gagasan, masalah, situasi dan sebagainya sebagai pertimbangan yang dilihat dari sudut pandang tertentu.¹¹

2. Perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.¹²

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

3. Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing.¹³ Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok - Pokok Agraria mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi”.
4. Hukum Waris adalah ketentuan yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan berupa hak dan kewajiban dari seseorang yang meninggal

¹¹ WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2008, h. 170.

¹² Munir Faudi, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 3.

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, h.283.

dunia kepada seorang atau lebih. Peraturan yang mengatur kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia, yaitu mengenai pemindahan kekayaan tersebut, akibatnya bagi yang memperoleh, baik dalam hubungan antara mereka maupun pihak ketiga.¹⁴

5. Putusan adalah pernyataan dari seorang hakim dalam memutuskan suatu perkara di dalam persidangan dan memiliki kekuatan hukum tetap.¹⁵

¹⁴ Djaja S. Meliala, *Hukum Waris*, Nuansa Aulia, Bandung, 2019, h. 5.

¹⁵ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2016, h.379.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Gambaran Umum Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁶

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 (empat) cara terjadinya hak atas tanah sebagai berikut:¹⁷

1) Hak Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat

Hak milik adalah hak yang terjadi menurut hukum adat, hak tersebut melalui pembukaan lidah tanah (*Aanslibbing*) yaitu pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat/desa bersama-sama dengan masyarakat. Lidah tanah (*Aanslibbing*) merupakan tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah.

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, h.283

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, h.35.

Dalam Hukum Adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan. Tanah yang telah dibuka tersebut kemudian dibagikan oleh kepada adat kepada masyarakat, untuk digunakan sebagai lahan tani masyarakat hukum adat.¹⁸

2) Hak Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Berdasarkan pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999. Pemberian hak - hak atas tanah adalah bahwa pemerintah berdasarkan penetapannya memberikan hak atas tanah negara, perpanjangan hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan.

3) Hak Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang.

Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Konversi pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1996 tentang Undang-undang Pokok Agraria. Seluruh hak atas tanah yang sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur didalam UUPA tersebut. Perubahan hak atas tanah karena berlakunya UUPA yang diubah menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam pasal 16 UUPA.

4) Hak Atas Tanah Terjadi Karena Pemberian Hak.

Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan dapat berdiri diatas hak milik. Dengan ini terjadinya hak pakai atau hak guna bangunan dibuat dengan akta PPAT yaitu akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau hak Pakai

¹⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit*, h. 81.

diatas tanah Hak Milik. Yang kemudian akta ini didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota untuk dicatat dalam buku tanah.

2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Jual beli menurut KUHPerdota Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian mengikatkan. Perjanjian jual beli merupakan ikatan bertimbal balik dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak pembeliberjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop* *verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop*(menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli).

Jual beli adalah Suatu persetujuan kehendak antara penjual dengan pembeli mengenai suatu objek barang/benda dengan pembayaran yang telah disetujui. Karena tanpa barang yang dijual dan tidak harga, maka jual beli tersebut tidak dapat terjadi. Dengan dilakukannya jual beli tanah, maka tanah yang dijual tersebut beralih kepada pembeli dan sejak itulah menurut hukum adat tanah tersebut berpindah kepada pembeli.

Perjanjian Jual beli merupakan jenis perjanjian hubungan timbal balik, yang merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.¹⁹ Dalam jual beli ada dua hal tersebut lah yang

¹⁹Mariam Darus Badruzaman. 2003. **KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya**. Bandung. Alumni. h. 90.

harus disepakati antara kedua belah pihak yaitu barang dan harga.

Menurut Hilman Hadikusuma bahwa pada umumnya jual beli berlaku pada saat yang sama ketika penjual menyerahkan barang yang diperjualbelikan yang kemudian pembeli menyerahkan pembayarannya.²⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menguraikan mengenai bagaimana proses peralihan hak atas tanah dan syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Menurut Undang – Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik.

Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang - Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.

Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan

²⁰ Hilman Hadikusuma, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*. CV. Mandar, Bandung, 1992, h.78.

sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Warisan Perdata

Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan haknya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanahnya meninggal dunia, maka dengan sendirinya ataupun tanpa adanya perbuatan hukum dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut, Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Dalam Pasal 20 ayat (2) menegaskan bahwa Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Ali Achmad Chomzah mengemukakan, berdasarkan pasal 20 UUPA, bahwa sifat-sifat hak milik sebagai berikut:

1. Turun-temurun, Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.

2. Terkuat, Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
3. Terpenuhi, Artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

Turun temurun artinya hak milik atas tanah yang dilanjutkan oleh ahli warisnya yang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak mempunyai batas waktu, mudah dipertahankan dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan hak milik atas tanahnya lebih luas.

Adanya peristiwa hukum yang mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial. Maka dengan meninggalnya seseorang maka muncul pewaris, ahli waris dan harta kekayaan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Dan harta kekayaan materil dan immaterial, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Pewarisan hak milik atas tanah harus berlandaskan pada ketentuan UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan

ketentuan Pasal 9 dan pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki – laki dan wanita, mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, untuk diri sendiri maupun keluarga.

Dalam rangka memberikan perlindungan kepada ahli waris, para ahli waris diwajibkan melakukan pendaftaran peralihan hak. UUPA telah menententukan bahwa tanah - tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia harus didaftarkan, sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah, yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

B. Gambaran Umum Perbuatan Melawan Hukum Di Indonesia

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata. Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: “setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Perbuatan melawan hukum diartikan secara sempit sebelum tahun 1919. Perbuatan melawan hukum tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut ganti kerugian, perbuatan melawan hukum pada masa ini ialah

perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau perbuatan yang melanggar hak orang lain yang timbul karena undang-undang tidak termasuk perbuatan yang bertentangan dengan hal-hal yang diwajibkan oleh moral atau hal-hal dalam pergaulan masyarakat.

Pengertian perbuatan melawan hukum memiliki pengertian yang lebih luas setelah adanya keputusan Hoge Raad dalam perkara Lindebaum lawan Cohen pada tanggal 31 Januari 1919. Antara lain ialah: “bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechsmatige daad*) diartikan suatu perbuatan yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan dengan kesusilaan, pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda. Akibat dari perbuatan yang telah mendatangkan kerugian pada orang lain, maka berkewajiban membayar ganti kerugian”.²¹

Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan melanggar hukum. Perbuatan yang mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan masyarakat. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dalam pergaulan hidup masyarakat.²²

Menurut Munir Faudy, perbuatan melawan hukum merupakan kumpulan prinsip - prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu

²¹ M.A. Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta 1982, h.25.

²² R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur, Bandung 1994, h.13.

kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.²³

2. Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan (Pasal 1365);
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan atau tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian (Pasal 1366);
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian (Pasal 1367).

Pasal 1365 KUH Perdata memuat ketentuan sebagai berikut: “Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”.

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terjadi apabila terpenuhi syarat-syarat atau unsur- unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*).

Perbuatan Unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat digolongkan dalam dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (diakukan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif atau tidak berniat melakukannya).

²³ Munir Faudi, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2002, h.3.

2. Adanya kesalahan.

Perbuatan pada unsur pertama dikatakan memenuhi unsur kedua yaitu melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut:

(1) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain. Melanggar hak subjektif orang lain dapat diartikan melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Karakteristik untuk hak subjektif seseorang adalah:

- a. Kepentingan yang mempunyai nilai tinggi terhadap yang bersangkutan
- b. Pengakuan langsung terhadap kewenangan yang bersangkutan oleh suatu Peraturan Perundang-undangan.
- c. Suatu posisi pembuktian yang kuat dalam suatu perkara yang mungkin timbul.

Hak Subjektif dalam masyarakat dikenal sebagai:

- a) Hak kebendaan yang absolut : hak milik.
- b) Hak-hak pribadi : hak untuk mempunyai integritas terhadap jiwa dan kehidupan, kebebasan pribadi, kehormatan dan nama baik.
- c) Hak-hak istimewa : hak untuk menempati rumah oleh penyewa rumah.

(2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

Suatu tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku adalah suatu tingkah laku yang

bertentangan dengan suatu ketentuan Undang-undang. Yang dimaksud dengan Undang-undang di sini adalah semua peraturan yang sah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan mempunyai daya ikat keluar.

(3) Bertentangan dengan kesusilaan Kaidah kesusilaan.

Suatu tindakan yang bertentangan dengan norma-norma sosial dalam masyarakat, sepanjang norma tersebut diterima oleh anggota masyarakat sebagai atau dalam bentuk peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis.

(4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Dalam pengertian ini manusia harus mempunyai tenggang rasa dengan lingkungannya dan sesama manusia, sehingga tidak hanya mementingkan kepentingan pribadi tetapi juga kepentingan orang lain sehingga dalam bertindak haruslah sesuai dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang berlaku dalam masyarakat.

3. Adanya kerugian yang ditimbulkan.

Pasal 1365 KUH Perdata menamakan kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai *scade* (rugi) saja, sedangkan kerugian akibat wanprestasi oleh Pasal 1246 KUH Perdata di namakan "*Kosten, scaden en interessen* (biaya, kerugian dan bunga)".

Pasal 1365 KUH Perdata menunjukkan persamaan dengan penentuan ganti kerugian karena wanprestasi, tetapi Undang-undang

tidak di atur tentang ganti kerugian yang harus dibayar karena perbuatan melawan. Penentuan ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum dapat diterapkan ketentuan-ketentuan yang sama dengan ketentuan tentang ganti kerugian karena wanprestasi.

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.²⁴

Akibat dari perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Segi yuridis konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum yaitu sebagai berikut:

1. Konsep ganti rugi karena wanprestasi kontrak.
2. Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan Undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.²⁵

3. Subjek Perbuatan Melawan Hukum

Subjek dalam kamus istilah hukum adalah "pokok, subjek dari hubungan hukum, orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukan demikian berwenang melakukan tindakan hukum".²⁶ Berarti yang termasuk dikatakan atau digolongkan sebagai subjek dalam pandangan hukum adalah orang pribadi dan badan hukum. Kemudian yang

²⁴ Syahrul Machmud, *Penegakan hukum dan perlindungan hukum bagi dokter yang di duga melakukan Medikal Malpraktek*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008, h.55.

²⁵ M.A. Moegini Djodjodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 2002, h.134

²⁶ N.E. Algra. *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 2003, h.549.

dimaksud dengan subjek hukum adalah orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukannya sebagai subjek mempunyai wewenang untuk melakukan tindakan hukum

Menurut Marheinis Abdulhay bahwa "yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum atau orang (*person*), karena subjek diakui mempunyai hak dan kewajiban".²⁷ Berarti berdasarkan pernyataan tersebut dinyatakan bersalah adalah subjek hukum yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah juga subjek hukum, alasannya karena subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban. Sehingga yang termasuk subjek perbuatan melawan hukum adalah orang pribadi atau badan hukum yang telah melakukan tindakan atau perbuatan yang sifatnya melawan hukum.

²⁷ Marheinis Abdulhay, *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta, 2006, h.89.