

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan jaman mempengaruhi hukum yang berlaku, karena hukum akan mengalami perubahan sesuai dengan meningkatnya permasalahan dan polemik ditengah masyarakat. Setiap negara yang berdaulat memiliki aturan hukum yang mengikat, baik bentuknya badan hukum privat maupun berbadan hukum publik.

Indonesia adalah satu negara yang memiliki penduduk yang terbesar di dunia dengan berada pada urutan ke empat, menurut sensus penduduk pada tahun 2023 mencatat jumlah penduduk Indonesia sebesar 278,7. juta jiwa.¹ Sehingga dengan jumlah yang meningkat dari tahun sebelumnya akan mempengaruhi kenyamanan dan ketentraman masyarakat apabila negara tidak hadir dalam penegakan hukum.

Perselisihan tentang hak menguasai atas tanah sudah terjadi pada masa peralihan pemerintahan Indonesia dengan penjajah, karena peralihan hak milik dari kepemilikan perusahaan penjajah kepada pemerintahan Indonesia yang secara *the facto de jure* sebagai negara yang menguasai wilayah kesatuan negara Indonesia, sebagaimana tercantum Pasal 33 Ayat 3 Undang Undang Dasar 1945 “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

¹<https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTk3NSMy/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun--ribu-jiwa-.html/> diakses pada tanggal 02 Januari 2025

Polemik menguasai tanah tidak hanya terjadi antara tanah yang di kuasai negara dengan Masyarakat akan tetapi terjadi antara masyarakat dengan masyarakat ,pribadi maupun secara korporasi.

Perkembangan teknologi justru menjadi alat fasilitas untuk memudahkan melakukan perbuatan yang berlawanan dengan hukum, seringkali ditemukan fakta pemalsuan identitas, keterangan surat palsu, bahkan memanipulasi sumber daya yang ada seolah olah sama atau seolah olah lebih meyakinkan dengan tujuan memudahkan keinginannya akan tetapi merugikan orang lain.

Semakin besar penduduk suatu negara akan berdampak pada kebutuhan dan keinginan mendapatkan kehidupan yang ideal dari sudut pandang kebendaan. Keinginan memiliki suatu benda merupakan salah satu kebutuhan manusia yang berbentuk benda primer,skunder atau tersier, akan tetapi jika cara menguasai atau menduduki suatu benda berlawanan dengan hukum yang berlaku maka perbuatan tersebut tidak dapat dibenarkan (tidak memiliki dasar kepemilikan sah).

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPerdata) dalam buku II yang telah mengatur tentang benda dan hak kebendaan. Benda dapat dikuasai oleh seseorang, baik dengan secara langsung maupun dengan cara mendapatkannya dari orang lain dan hak kebendaan adalah hak yang memberikan kekuasaan langsung kepada pemiliknya,baik itu berupa kewajiban terhadap negara, seperti membayar pajak atau sebagai penerima hak terhadap atas suatu benda yang dalam hal ini adalah tanah.

“Hak kebendaan adalah absolut, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang, pemegang hak berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya”.²

Dalam Hadist yang diriwayatkan Muslim "Barang siapa yang merampas tanah orang lain dengan cara zalim, walaupun hanya sejengkal, maka Allah akan mengalunginya kelak di hari Kiamat dengan tujuh lapis bumi".³

Setiap warga negara Indonesia dapat memiliki hak kebendaan (tanah) dengan ketentuan yang berlaku, termasuk dapat memperoleh menguasai dan menduduki lahan (tanah) dengan cara yang sah, sehingga masyarakat mendapatkan kepastian hukum yang tidak dapat diintervensi oleh pihak manapun, walapun ada pengecualian yang berbeda; hal ini sesuai pada Undang Undang No. 5 tahun 1960 Pasal 18 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan negara dan bangsa serta kepentingan bersama dari rakyat , hak hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang undang”.

Sempurnanya hukum yang mengatur kebendaan (tanah) akan memberikan dampak positif terhadap lingkungan sosial yang tidak dapat dipungkiri tingkat minimnya perselisihan antara para pihak serta kondusivitas transaksi jual beli suatu benda mengalami peningkatan.

² Zaeni Asyhadi, *Hukum Keperdataan*, Raja Grafindo, Depok, 2018, h, 170.

³[https://iqra.republika.co.id/berita/rulfb1430/ganjaran-mengerikan-bagi-perampas-tanah-orang-lain/diakses pad tanggal 05 Januari 2025 pukul 15.35 WIB](https://iqra.republika.co.id/berita/rulfb1430/ganjaran-mengerikan-bagi-perampas-tanah-orang-lain/diakses%20pad%20tanggal%2005%20Januari%202025%20pukul%2015.35%20WIB)

Alas hak merupakan indikator kepemilikan yang sah menurut hukum, dengan dasar proses awal surat keterangan tanah (SKT) yang kemudian dilakukan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) selanjutnya diterbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Surat keterangan tanah merupakan sebagai alat bukti tertulis di bawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagai bukti terhadap hak kepemilikan tanah. Meski demikian surat tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti di muka pengadilan. Surat keterangan tanah ini, didalam aturannya hanyalah sebuah dasar awal bagi seseorang untuk pengajuan pendaftaran tanah agar mendapatkan sertifikat tanah.

Salah satu indikasi masyarakat yang baik yaitu pemahannya tentang hak kepemilikan atas tanah, terjadinya sengketa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh personal maupun korporasi pada objek sengketa akan memberikan dampak kerugian nyata kepada korbannya, merugikan orang lain dengan cara merampas hak-hak yang melekat pada diri individu masyarakat atau yang berbentuk badan hukum merupakan perbuatan yang tidak dibenarkan oleh norma dan hukum.

Menguasai tanah juga memanfaatkan sumber daya yang terkandung dalam benda tersebut, bahkan fungsinya dapat memberikan keuntungan atau kerugian bagi orang yang menguasai benda tersebut termasuk penguasaan terhadap tanah.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara "Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Karena Pasal 1365 KUHPerdara

mensyaratkan adanya unsur “Kesalahan” dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu mengetahui cakupan dari unsur-unsur kesalahan tersebut. Suatu Tindakan dianggap oleh hukum mengandung kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawab secara hukum dan memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya unsur kesengajaan
- b. Adanya unsur Kelalaian
- c. Tidak ada alasan pembeda dan alasan pemaaf (*overmacht*, membela diri, tidak waras).⁴

Tanah merupakan salah satu objek yang umum yang menjadi sengketa di Indonesia, apalagi tanah yang tidak langsung diduduki oleh pihak yang memiliki alas hak yang sah. Objek sengketa kepemilikan atas tanah yang telah diatur secara khusus dalam perundang-undangan yang berlaku.

Sifat hak menguasai yang timbul dari niat merupakan kegiatan yang menganggap dirinya adalah orang yang lebih berhak dan mengabaikan norma sosial sehingga apa yang diperoleh adalah murni miliknya sendiri dan mempergunakan untuk kepentingan dirinya maupun kepentingan yang disetujuinya atas bendanya.

Menurut Pasal 529 KUHPerdara didefinisikan sebagai berikut:

“*Bezit* ialah kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantara orang lain, dan mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu”.

Oleh karena itu, seseorang yang menguasai suatu benda belum tentu adalah pemiliknya yang sejati. Dalam pandangan masyarakat *bezit* dianggap sebagai pemilik karena nyata / lahiriah nampak orang yang bersangkutan menguasai benda itu seperti pemilik tanpa memperhatikan

⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, h, 12

apakah keadaan menguasai itu sesuai atau tidak dengan keadaan juridisnya.⁵

Menguasai dan menduduki benda (Tanah) orang lain yang menganggap milik sendiri nya biasanya dilakukan oleh orang orang yang telah memahami kondisi objek benda tersebut, bahkan memanfaatkan celah serta peluang peluang yang ada demi tercapainya kehendaknya dan menganggap caranya adalah benar. Padahal perbuatan melawan hukum ini tidak hanya merugikan orang lain, akan tetapi pada akhirnya juga akan merugikan dirinya sendiri bahkan merugikan negara.

Salah satu perkara perbuatan melawan hukum menguasai tanah tanpa alas hak yang sah yang dapat dilihat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 4850 K/Pdt/2023, dengan objek tanah dan bangunan diatas sertifikat hak milik No. 4657 seluas 831 m2 (delapan ratus tiga puluh satu meter persegi) sesuai surat Ukur No. 1222/Tanjung Sari tanggal 8 Agustus 2008 terletak di gang rahmad setia budi Medan dan sertifikat hak milik No. 2556 seluas 548 m2 (lima ratus empat puluh delapan meter per segi) sesuai surat ukur No. 1357/Tanjung Sari tanggal 13 November 2008.

Pada mulanya Milva Riosa Siregar dan Asaf T. Marpaung adalah orang yang saling mengenal dan menjadi pengurus gereja Gereja Indonesia Kegerakan atau disebut juga *Indonesian Revival Church (IRC)*. Tanah yang menjadi tempat tinggal dan Gereja memiliki surat atas nama Milva Riosa Siregar, Namun Asaf T. Marpaung juga mengklaim bahwa tanah yang dikuasai adalah milik dari gereja *Indonesiana Revival Church(IRC)* dengan

⁵Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II*, IHC, Depok, 2002, h.68

dasar pembelian dari pihak lain, dampaknya Asaf T. Marpaung menutup akses untuk Milva Riosa Siregar dengan dasar tanah tersebut adalah miliknya.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis meneliti lebih dalam tentang perbuatan melawan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4850K/Pdt/2023. Dengan menuangkanya dalam skripsi yang berjudul:

“Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Menguasai Dan Menduduki Lahan Tanpa Alas Hak Yang Sah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4850 K/Pdt/2023)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum perbuatan melawan hukum menguasai dan menduduki tanah ?
2. Bagaimana bentuk perbuatan melawan hukum dalam perkara menguasai dan menduduki tanah ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4850 K/PDT/2023?

C. Tujuan Penelitian.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum tentang perbuatan melawan hukum.
2. Untuk Mengetahui bentuk perbuatan melawan hukum menguasai dan menduduki tanah.

3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim perbuatan melawan hukum dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4850 K/PDT/2023

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan teoritis.

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan penjelasan teoritis dampak hukum bagi perbuatan melawan hukum, menguasai dan menduduki tanah tanpa alas hak yang sah. Sehingga dapat dijadikan referensi penelitian selanjutnya.

2. Kegunaan Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang bermanfaat bagi para Masyarakat, praktisi hukum dan mahasiswa
- b. Sebagai sumber bacaan bagi masyarakat umum, agar lebih memahami mengenai perbuatan melawan hukum menguasai dan menduduki tanah tanpa alas hak yang sah.
- c. Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber informasi bagi Masyarakat yang melakukan kajian ilmiah atau penelitian.

E. Definisi Oprasioanal

Definisi Oprasional dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tinjauan Yuridis adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Tinjauan merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti.⁶
2. Perbuatan Adalah Meliputi perbuatan positif dan perbuatan negatif. Perbuatan positif adalah perbuatan yang benar benar dikerjakan diatur dalam pasal 1365 KUHPerdato. Perbuatan negatif adalah perbuatan yang benar benar tidak dikerjakan,diatur dalam dalam pasal 1366 KUHPerdato.⁷
3. Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.⁸
4. Menduduki,menurut wikikamus Indonesia menduduki dapat diartikan sebagai berikut :
 1. Mendiami atau tinggal di:suku terasing menduduki daerah pedalaman
 2. Menempati jabatan dsb: ia menduduki jabatan penting di luar negeri
 3. Merebut dan menempati atau menguasai (negeri, daerah, dsb): dalam waktu singkat Jepang dapat menduduki Singapura.⁹
5. Menguasai (*Bezit*) Menurut Sri Soedewi dalam buku Hukum Perdata mendefinisikan bezit adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu benda.¹⁰

⁶ Surayin, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Bandung, Yrama Widya, 2005, h. 10

⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti , Bandung , 2012,h.259

⁸ *Ibid*,h.260

⁹ <https://id.wiktionary.org/wiki/menduduki> diakses pada tanggal 21 Desember 2024 Pukul 11.01 WIB

¹⁰ Sri Soedewi, *Hukum Pedata: Hukum Benda*. Cet VII,Liberty, Yogyakarta, 2008, h.83

6. Alas Hak Yang Sah

Dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022 Pasal 1 ayat 15;

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum diatur Dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUHPerdata, dan termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang.

Adapun menurut pasal 1367 ayat (1) KUHPerdata, Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatan sendiri , tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang orang yang menjadi tanggunganya atau disebabkan oleh barang barang yang berada di bawah pengawasnya.

Menurut R. Wirjono Projodikoro yang dimaksud dengan “perbuatan melawan hukum adalah Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum yaitu bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat”.¹¹

Menurut Munir Faudy menyebutkan :

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

¹¹ R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur,Bandung,1994, h.13

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

Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa “orang yang berbuat pelanggaran terhadap orang lain atau ia telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri”.¹³

2. Unsur Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur unsur sebagai berikut :

a. Adanya suatu perbuatan.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (secara aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal ia berkewajiban untuk membantunya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari kontrak). Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagai mana yang terdapat dalam kontrak.¹⁴

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum, unsur melakukan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas luasnya, yakni meliputi hal hal sebagai berikut :

1. Perbuatan melanggar Undang Undang yang berlaku Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum
2. Perbuatan bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*)
3. Perbuatan bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk kepentingan orang lain.¹⁵

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Karena pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “Kesalahan” dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan unsur kesalahan sehingga dapat

¹³ H.F.A.Volmar, *Pengantar Study Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, h.184

¹⁴ Munir Fuady II, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT.Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2017, h.10

¹⁵ *Ibid*, h.11.

diminta tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur unsur sebagai berikut :

1. Adanya Unsur Sengaja
2. Unsur Kelalaian
3. Tidak Ada alasan pembeda dan alasan Pemaaf, seperti *Overmacht*. Membela diri, tidak waras.¹⁶

d. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian Bagi Korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, makanya kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, kerugian immaterial juga akan dinilai dengan uang.¹⁷

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan Kausal antar perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga syarat dari perbuatan melawan hukum. Setiap yang menyebabkan timbulah kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, kerugian tidak akan pernah ada tanpa penyebab.¹⁸

3. Pertanggung Jawaban Perbuatan Melawan Hukum

Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan :“ Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Ketentuan Pasal 1366 KUH Perdata menyatakan: “ Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.

¹⁶ *Ibid*,h.12

¹⁷ *Ibid*,h.14

¹⁸ *Ibid*

4. Ganti Rugi Karena Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo metode penemuan hukum adalah proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi tugas melaksanakan hukum terhadap peristiwa-peristiwa hukum konkrit.¹⁹

Ganti Rugi untuk semua Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara). Yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain”. Orang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian terhadap orang yang mengalami kerugian.²⁰

Bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut :

a. Ganti rugi nominal

Ganti rugi nominal seperti perbuatan mengandung unsur kesengajaan maka korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.²¹

b. Ganti Rugi Konpensasi

¹⁹Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014, h. 46

²⁰ Munir Fuady, Op.Cit.h.135

²¹ *Ibid*,h.136

Kompensasi merupakan kerugian yang merupakan pembayaran kepada korban atas sebesar kerugian yang benar benar telah dialami oleh pihak korban dari sebuah perbuatan melawan hukum.²²

c. Ganti Rugi Penghukuman

Bila Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum berlakunya lebih keras, sedangkan ganti rugi karena kontrak lebih lembut, itu adalah merupakan salah satu ciri hukum di zaman modern.²³

Ketentuan ganti rugi yang umum ini oleh KUHPerdara dalam bagian keempat buku ketiga, mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252. Dalam hal ini untuk ganti rugi tersebut, KUHPerdara secara konsisten untuk hal ganti rugi digunakan istilah :

1. Biaya

Yang dimaksud dengan biaya adalah setiap cost atau uang, atau apapun yang dapat dinilai dengan uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan.

2. Rugi

Rugi atau kerugian adalah berkurang (merosotnya) suatu nilai kekayaan sebagai akibat dari adanya suatu peristiwa perbuatan melawan hukum.

3. Bunga

Bunga adalah suatu keuntungan yang seharusnya diperoleh, tetapi tidak jadi diperoleh karena adanya suatu perbuatan melawan hukum.

²² **ibid**,h.137

²³ **ibid**

Pengertian bunga dalam Pasal 1243 KUHPerdara lebih luas dari pengertian bunga dalam istilah sehari-hari yang berarti bunga uang, yang hanya ditentukan dengan presentase dari hutang pokoknya

B. Tinjauan Umum Pengertian Benda

Soebekti Menyatakan “Segala sesuatu yang dapat diberikan/diletakan suatu hak atasnya ,utamanya yang berupa hak milik. Dengan demikian yang dapat memiliki sesuatu tersebut adalah subjek hukum , sedangkan sesuatu yang dibebani hak itu adalah objek hukum”.²⁴

Menurut P.NH. Simanjuntak “Hak Kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda dimana hak tersebut memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan setiap orang dan memiliki sifat melekat”.²⁵

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI), benda adalah segala yang ada dalam alam yang berwujud atau berjasad. Karena itu, benda bisa berwujud banyak hal dan bisa ditemukan disekitar kita. Benda juga merupakan sesuatu yang bisa dipegang dan dirasakan.

1. Penguasaan Benda (*Beziter*)

Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa orang yang menguasai secara nyata benda bergerak yang tidak atas nama dianggap sebagai pemilik. Ketentuan ini berlaku jika pemilik asli benda tersebut tidak diketahui.

²⁴ Soebekti, ***Pokok Pokok Hukum Perdata***, Intermedia, Jakarta, 2001, h.60

²⁵ P.NH. Simanjuntak, ***Pokok Pokok Hukum Perdata Indonesia Cet.IV***, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2009, h.207

Pasal 529 KUHPerdato ,*Bezit* adalah keadaan memegang atau menikmati suatu benda oleh orang yang menguasainya baik sendiri maupun dengan perantara orang lain, seolah olah itu kepunyaanya sendiri.

Menguasi suatu benda mungkin sebagai pemegang saja,mungkin juga sebagai orang menikmati artinya mengambil manfaat secara materil, misalnya pada hak ungut hasil,hak pakai,hak mendiami, dan hak sewa. Penguasa tidak hanya memegang ,tetapi juga menikmati dan itu adalah hak yang diperoleh atas suatu benda.²⁶

2. Cara Menguasai Benda

- a. Dilakukan oleh sendiri atau dengan perantara orang lain,menguasai benda dengan sendirinya misalnya,menemukn intan ditempat galian,memproleh rusa dihutan bebas atau menemukan benda berharga di jalan. Menguasai benda melalui perantar orang lain ,misalnya pada hak gadai melalui perantara debitur,hak pakai sewa,beli dan mendiami melalui perantara pemiliiknya.
- b. Menguasai Seolah olah benda tersebut kepunyaan sendiri
Kata Seolah olah adalah menunjukan pengertian bukan miliknya sendiri. Benda itu adalah milik orang lain atau mulanya sebagai benda tidak bertuan. Benda itu oleh orang yang menguasainya diperlakukan seperti miliknya.²⁷

3. Macam Macam Benda

KUHPerdato Membedakan benda dalam berbagai macam :

- a. Pasal 504 KUHPerdato, Kebendaan dibedakan atas benda tidak bergerak dan benda bergerak
- b. Pasal 503 KUH Perdato, Kebendaan dapat dibendakan pula atas benda yang berwujud atau bertubuh dan benda yang tidak berwujud atau berubah
- c. Pasal 503 KUHPerdato ,Kebendaaan dapat dibedakan atas benda yang dapat dihabiskan

²⁶ *Ibid*,h.161

²⁷ *Ibid*

- d. Pasal 1134 KUHPerdata, Kebendaan dibedakan atas benda yang sudah ada dan benda yang baru akan ada.

4. Kedudukan Hukum Atas Benda

Didalam Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata(KUHPerdata) Kedudukan benda diartikan sebagai segala sesuatu yang dapat dibebani hak dan kewajiban terutama sebagai pemegang hak milik, seperti hak menguasai, hak memakai, hak memungut hasil, hak mendiami.

Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjelaskan pengertian benda (*zaak*) sebagai segala sesuatu yang dapat menjadi objek hak milik. Benda dapat berupa barang atau hak, seperti hak cipta, hak paten, dan lain-lain

C. Tinjauan Umum Alas Hak Tanah

1. Pengertian Tanah

Menurut Pasal 1 UUPA, ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksud bukan dalam pengaturan disegala aspek, tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak hak kekuasaan atas tanah.

Kata *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan kata *agrarius* mempunyai arti sama dengan “perladangan ,persawahan ,pertanian ,perkebunan. Pengertian *agrarian* ini, sama sebutannya dengan *agrarian laws* bahkan sering kali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikan tanah.²⁸

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 1994, h.4

2. Pengertian Alas Hak Atas Tanah

Alas hak merupakan dokumen yang digunakan sebagai bukti awal menguasai atas tanah dan alat pembuktian kepemilikan tanah. Alas hak atau surat keterangan tanah dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah setempat. Hal tersebut di dasari oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39. PP Nomer 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, Pasal 5 ayat (3) Huruf a menyebutkan bahwa: "Kepala Desa sebagai aparat desa paling bawah memiliki tugas-tugas yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Karena Kepala Desa dalam kehidupan sehari-hari selalu berhubungan dengan warga masyarakat dan sifat paternalistik yang masih melekat erat, Kepala Desa ditempatkan pada posisi tokoh dan menjadi suri tauladan, akibatnya seluruh anjurannya selalu akan dianut oleh warga masyarakatnya.²⁹

3. Kedudukan Alas Hak Sebagai Alat Bukti Kepemilikan

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.³⁰

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022 tentang pelimpahan kewenangan penetapan hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah Pasal 2 ayat 2 harus memenuhi prosedur sebelum mengeluarkan sertifikat terhadap objek tanah ;

1. Penetapan Hak Atas Tanah
2. Pendaftaran Tanah meliputi:
 - a. Survei, pengukuran, dan pemetaan pertanahan dan ruang;

²⁹ Samuel Christian, *Pedoman Peningkatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berada Diatasnya*, Media Ilmu, Jakarta, 2008, h.34

³⁰ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sertifikat-sebagai-bukti-kepemilikan-tanah-lt55e7b48d71caf/> diakses pada tanggal 19 Desember 2024

- b. Penandatanganan Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, dan Surat Ukur;
- c. Penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat dan/atau pengesahan hasil layanan.

4. Jenis Jenis Alas Hak

Ada beberapa jenis alas hak tanah yang berbeda di Indonesia, dan masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang berbeda pula. Berikut adalah beberapa jenis alas hak tanah yang paling umum:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM)
Sertifikat Hak Milik adalah jenis alas hak tanah yang paling kuat di Indonesia. Pemegang SHM memiliki hak penuh atas tanah tersebut, termasuk hak untuk menjual, menyewakan, atau mewariskannya.
Sertifikat Hak Milik dapat diperoleh melalui berbagai cara, seperti warisan, pembelian, atau pemberian dari negara. SHM harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan bukti kepemilikan yang sah.
2. Hak Guna Usaha (HGU)
Hak Guna Usaha atau HGU diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk mengusahakan tanah negara yang digunakan untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan.

Pemegang HGU tidak memiliki hak penuh atas tanah tersebut, tetapi mereka memiliki hak untuk mengusahakan tanah tersebut untuk tujuan yang telah disetujui. Hak Guna Usaha dapat diberikan paling lama 25 tahun, namun untuk perusahaan dapat berlaku paling lama 35 tahun.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah jenis alas hak tanah yang tujuannya untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu. Jika mengacu pada PP Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 37 Ayat (1) masa berlaku HGB diatas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan paling lama 30 tahun, namun dapat diperpanjang dengan maksimal memperpanjang selama waktu 20 tahun, dan dapat diperbaharui sampai dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
4. Hak Pakai
Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memanfaatkan hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain. Hak ini diatur oleh keputusan pejabat yang berwenang atau melalui perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan berupa

sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asalkan tidak bertentangan dengan semangat dan ketentuan Undang-undang.

5. Hak Sewa

Hak Sewa diberikan kepada orang atau badan hukum untuk menyewa tanah milik orang lain guna keperluan bangunan. Hak sewa diberikan selama jangka waktu tertentu, dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya.

6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak-hak tradisional yang sering kali berkaitan dengan masyarakat adat atau komunitas lokal di Indonesia. Dengan menggunakan hak untuk memungut hasil hutan secara sah tidak otomatis memberikan hak milik atas tanah tersebut.³¹

D. Tinjauan Umum Tentang Kajian Hukum Islam Mengambil dan Menguasai Hak milik Orang Lain

1. Pengertian *Ghasab*

Ghasab adalah mempergunakan atau memanfaatkan hak orang lain tanpa izin atau sepengetahuan pemiliknya, termasuk pula di dalamnya mengambil harta orang lain secara dzalim.³²

Dalam kitab Fathkul Qarib menerangkan bahwa *ghasab* adalah mengambil sesuatu secara zalim dengan terang-terangan. "Sedangkan menurut syara' berarti menguasai hak orang lain dengan zalim. Hak orang lain yang dimaksud adalah segala sesuatu yang sah dianggap ghasab.³³

³¹ <https://dwijayakarya.com/jenis-alas-hak-tanah-sertifikat-properti/> diakses pada tanggal 19 Desember 2024 pukul 15.30 WIB

³²Hamdan Rasyid dan Saiful Hadi El-Sutha, *Panduan Muslim Sehari-hari*, Wahyu Qolbu, Jakarta, 2016, h.423

³³Abu Hazim Mubarak, *Fiqh Idola Terjemah Fathul Qarib-Edisi Revisi*, Mu'jizat, Kediri, 2019, h.47

2. Dasar Hukum *Ghasab* Dalam Kajian Islam

Allah Berfirman dalam Al-qur'an Surat Al Baqarah ayat 188 yang berbunyi ;

"Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui ".³⁴

Hukum mengambil hak orang lain adalah haram. Allah SWT berfirman dalam Surat An Nisa ayat 29 "Wahai orang-orang yang beriman Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil,"³⁵

Mengambil milik orang lain sifatnya umum dan berlaku untuk ketentuan seluruh benda, termasuk memiliki atau menguasai tanah orang lain dengan cara memaksa dan sewenang-wenang dan yang berlawanan kaidah hukum islam.

Hadist yang diriwayatkan Bukhori. Rasulullah SAW bersabda, "Barangsiapa mengambil sejengkal tanah bumi yang bukan haknya, niscaya ditenggelamkan ia pada hari kiamat sampai ke dalam tujuh lapis bumi".³⁶

³⁴ Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi, Departemen Agama RI, Semarang: PT. Karya Toha Putra, Semarang, 2024

³⁵ Imron Rosyadi, *Usul Fikih Hukum Ekonomi Syariah*, Muhammadiyah Press University, Surakarta, 2020, h.278

³⁶ <https://islamic-center.or.id/mengapa-muslim-dilarang-mengambil-hak-orang-lain> /diakses pada tanggal 15 Januari 2025 pukul 15.00 WIB