

**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI REMBANG NOMOR
6/PDT.G/2018/PN.RBG MENGENAI PENGUASAAN TANAH TANPA HAK****Christhalia Noveldy Tanjaya**(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: christhalia.205170064@stu.untar.ac.id)**Gunawan Djajaputra***(Corresponding Author)*(Dosen Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)
(E-mail: gunawand@fh.untar.ac.id)**Abstract**

Land acquisition is a relationship between individual or a public group or a legal entity which related with domination or usage of the land. Meanwhile, land without rights is the domination exercised by a person or legal entity to enjoy land that is not his own by occupying the land or constructing a building on the land without the knowledge and permission of the legal owner of the land. This research aims to determine land acquisition according to the UUPA and to analyze land acquisition without rights performed by Muin and Tasi in the Rembang District Court Decision Number 6 / Pdt.G / 2018 / PN.Rbg. The type of research in this papers is normative legal research. The approach of this research is using statutory research. The nature of this research uses descriptive analytics. The types of data used are divided into primary and secondary data which are further divided into primary, secondary, and tertiary legal entities.. The data collection technique uses literature study. Qualitative data analysis techniques. The conclusion of this study is that the author agrees with the judge's decision which states that Muin and Tasi's actions are against the law and states that Suparmanto is the rightful owner of the land and building, but the author does not agree with the judge's decision which rejects the claim of damages applied by the Plaintiff.

Keywords: *Land Disputes, Unlawful Actions, Land Tenure Without Right*

I. PENDAHULUAN**A. Latar Belakang**

Negara yang sangat menjunjung tinggi hukum dengan menempatkan hukum sebagai supremasi kekuasaan di tempat paling tertinggi adalah Indonesia, hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang disebutkan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Indonesia sebagai negara hukum (*Rechstaat*) “wajib memberikan dan menjamin kepastian, ketertiban, maupun perlindungan hukum bagi setiap warga

negaranya” dalam menata seluruh kehidupan berbangsa dan bernegara dengan mengedepankan prinsip-prinsip kebenaran dan keadilan. Oleh karena itu, setiap pertimbangan hakim di dalam mengeluarkan suatu putusan harus dilaksanakan dengan tepat tanpa adanya penyimpangan-penyimpangan dari Pancasila maupun UUD demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia yang mencerminkan sendi-sendi kehidupan berbangsa dan bernegara tersebut.

Apabila pertimbangan hakim dinilai sudah sesuai dengan Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum maupun UUD sebagai hukum dasar paling tinggi di Indonesia, maka dapat dikatakan pertimbangan hakim tersebut telah memastikan terwujudnya makna dari suatu putusan yang memiliki “nilai keadilan (*ex aequo et bono*), kepastian hukum, serta manfaat bagi para pihak yang bersengketa”. Jika dilihat di dalam suatu persidangan, seorang hakim pastinya memegang peranan yang cukup penting dari awal hingga akhir persidangan. Hal itu dikarenakan tugas pokok dari seorang hakim ialah menerima, memeriksa, mengadili dan menuntaskan tiap-tiap masalah yang diberikan kepadanya serta mempunyai keharusan untuk menolong para pencari keadilan (*Justiciabelen*) dalam memperjuangkan nilai kebenaran dan keadilan dengan menangani seluruh hambatan dan berbagai rintangan yang dihadapi agar bisa menciptakan suatu peradilan yang sederhana, cepat, serta biaya ringan. Sehingga, hakim dapat dikatakan berkewajiban dalam menegakkan suatu hukum serta mengedepankan prinsip-prinsip kebenaran dan keadilan di dalam menyelesaikan setiap perkara-perkara dengan tidak memihak kepada siapapun juga tanpa terkecuali.

Permasalahan hukum menyangkut sengketa maupun gugatan yang berkaitan di bidang keperdataan pada prakteknya hanya ada dua kategori saja yang diajukan ke pengadilan yakni mengenai “wanprestasi” dan “perbuatan melawan hukum”. Untuk mengetahui yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memaparkan sebagai berikut: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum

dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Jika ditinjau berdasarkan ketentuan di atas, diketahui bahwa setiap orang yang karena perbuatannya telah terbukti tidak sinkron dengan apa yang diatur oleh hukum yakni dengan mengakibatkan timbulnya suatu kerugian baik kerugian materil maupun kerugian immateriil kepada pihak lain diharuskan untuk memberikan ganti kerugian tersebut bagi pihak yang merasa dirugikan agar terpenuhinya hak maupun kewajiban antar para pihak yang bersengketa.

Sumber daya alam yang memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan di masyarakat khususnya sebagai tempat pembangunan dan pencaharian masyarakat adalah Tanah. Lebih lanjut dapat dilihat di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Oleh sebab itu, tanah dapat dikatakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar dan paling utama karena tanah merupakan bagian dari hidup yang tidak dapat terlepas dalam diri seseorang. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut, pada tanggal 24 September 1960 diundangkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).¹ Tujuan diundangkannya UUPA adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum menyangkut hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Contoh dari perbuatan melawan hukum yang termasuk ke dalam kasus pertanahan adalah penguasaan tanah tanpa hak. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya disebutkan di dalam Pasal 2 menyatakan “Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya

¹ Eko Supriyadi dan Bambang, *Hukum Agraria Kehutanan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), 7.

yang sah”. Penguasaan tanah tanpa hak ini bisa diartikan sebagai penguasaan yang dilakukan oleh seseorang maupun badan hukum untuk menikmati atau menguasai tanah yang bukan miliknya sendiri dengan cara menghuni tanah atau mendirikan suatu bangunan di atas tanah tanpa adanya sepengetahuan dan seijin dari pemilik sah tanah tersebut. Hal seperti itulah yang biasanya dapat menimbulkan sengketa tanah di masyarakat terjadi.

Menurut Rusmadi Murad, sengketa tanah adalah konflik yang timbul antara suatu individu dengan individu atau kelompok lainnya yang merasa dirinya dirugikan oleh pihak terkait karena penggunaan maupun penguasaan hak atas tanahnya dapat diakhiri dengan cara musyawarah maupun pengadilan.² Oleh karena itu, apabila terjadi sengketa tanah para pihak diharapkan untuk menyelesaikan sengketa dengan musyawarah secara damai terlebih dahulu. Namun jika dalam upaya awal memang tidak dapat diselesaikan secara damai maka pihak yang merasa dirinya dirugikan bisa langsung mengajukan perkara tersebut ke Pengadilan Negeri daerah setempat. Proses penyelesaian konflik melalui pengadilan mempunyai tujuan agar dapat memulihkan kembali hak yang telah dirugikan dikarenakan setiap orang wajib menaati aturan yang berlaku supaya hukum bisa berjalan sebagaimana mestinya. Seperti misalnya kasus yang akan Penulis bahas dalam penulisan hukum ini yaitu mengenai kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Rembang atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dengan mengambil bahkan menguasai tanah tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat.

Garis besar duduk perkara dalam kasus tersebut adalah Suparmanto sebagai Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah serta bangunan rumah yang berdiri di atas tanahnya tersebut terletak di Desa Sendangmulyo, Kecamatan Sluke, Kabupaten Rembang dengan luas tanah seluas 212 M2

² Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan* (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005), 8.

Sertifikat Hak Milik Nomor 278 Desa Sendangmulyo yang tertulis atas nama Suparmanto dan istrinya (Sumirah) di Desa Sendangmulyo, Kecamatan Sluke, Kabupaten Rembang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah Mardani (Muin)
- Sebelah Timur : tanah Marsudi, Kasminah
- Sebelah Selatan : tanah Kasminah, tanah Negara/Jalan Raya
- Sebelah Barat : tanah Ngalimi

Hak milik tanah tersebut diperoleh dari jual beli yang dilakukan oleh Rochman sebagai Turut Tergugat pada tanggal 3 Juli 2017 sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana akta jual beli Nomor : 377/2017 tanggal 3 Juli 2017. Proses penyerahan tanah dan bangunan rumah kepada Penggugat juga langsung diproses balik nama sertifikatnya tersebut menjadi atas nama Penggugat dan istrinya melalui Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) Holifia Sajad, S.H.,M.Kn. tercatat balik nama dari pemilik Rochman Bin Suryadi kepada Suparmanto dan Sumirah pada tanggal 21 Juli 2017.

Setelah Suparmanto membeli sebidang tanah serta bangunan rumah yang berdiri di atas tanahnya tersebut, ia berniat untuk membuat pondasi pagar batas tanah sehingga ia mengajukan permohonan ukur batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang. Hasil dari pengukuran atas tanah milik Suparmanto tersebut diketahui bahwa sebagian sebelah Utara atau bagian belakang dengan luas kurang lebih 79 M2 telah dikuasai dan didirikan bangunan rumah kayu oleh Muin (Tergugat I) dan Tasi (Tergugat II) dengan kerangka kayu jati yang ukurannya kurang lebih panjang 8 meter, lebar 5 meter, tinggi 2,5 meter dengan dinding gedek, atap genteng, lantai tanah.

Pada saat Suparmanto mengetahui hal tersebut, ia telah berusaha untuk meminta Muin maupun Tasi agar dapat membongkar rumah kayu miliknya tersebut sehingga diadakan mediasi atau musyawarah terlebih dahulu di Balai Desa Sendangmulyo dengan difasilitasi oleh mediator / fasilitator Kepala Desa Sendangmulyo. Tetapi mediasi tersebut tidak pernah berhasil karena Muin dan

Tasi tetap bersikukuh bahwa tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan rumah kayu tersebut adalah miliknya sendiri walaupun tanpa adanya dukungan bukti yang kuat seperti bukti sertifikat hak milik yang dipegang oleh Suparmanto.

Oleh karena jalan damai tidak dapat terlaksana dengan baik dan Suparmanto tentunya merasa sangat dirugikan oleh Muin maupun Tasi sehingga Suparmanto dalam kasus ini mengajukan tuntutan di Pengadilan Negeri Rembang atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat yakni dengan mengambil dan menguasai tanah tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat.

Hal inilah yang mendorong Penulis untuk mengkaji permasalahan ini ke dalam penulisan hukum yang berjudul **ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI REMBANG NOMOR 6/PDT.G/2018/PN.RBG MENGENAI PENGUASAAN TANAH TANPA HAK.**

B. Perumusan Masalah

Bertolak dari latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka permasalahan yang akan Penulis angkat dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana penguasaan tanah menurut UUPA?
2. Bagaimana penguasaan tanah tanpa hak yang dilakukan oleh Muin dan Tasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Rembang Nomor 6/Pdt.G/2018/PN.Rbg?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian hukum normatif yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diambil dari bahan kepustakaan dengan menggunakan jenis data penelitian berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penulisan ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan topik yang akan dibahas oleh Penulis.

II. PEMBAHASAN

A. Penguasaan Tanah Menurut UUPA

Tanah merupakan sumber utama yang mempunyai fungsi dan peranan yang sangat diperlukan dan dibutuhkan ketika menjalankan rutinitas di masyarakat, hal itu dikarenakan setiap orang membutuhkan tanah sebagai sarana penghidupan dan sarana tempat tinggal. Pengaturan perihal tanah di wilayah Indonesia telah diatur pada ketentuan perundang-undangan, khususnya yang tercantum pada UUPA. Menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA, “ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air”. Tanah disebut juga sebagai komponen dari bumi yakni permukaan bumi. Perihal pengaturan tanah dalam hal ini bukan di seluruh aspek, namun hanya mengontrol salah satu diantara yang ada yakni tanah dalam pengertian yuridis yang dikatakan sebagai “hak-hak penguasaan atas tanah”, yang telah diatur di dalam Hukum Tanah Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, Pasal 1 sub 2 merumuskan “penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA”. Penguasaan tanah bisa dilihat “dalam arti fisik” dan “dalam arti yuridis”. Selain itu, terdapat juga penguasaan yang “beraspek privat” maupun “beraspek publik”.³ Penguasaan tanah dalam artiyuridis didasari suatu hak yang telah dilindungi oleh hukum dan lazimnya memperkenankan kekuasaan bagi pemegang hak demi menikmati tanah secara fisik.⁴ Walaupun demikian, penguasaan fisik tidak hanya terpaku pada pihak yang menguasai secara yuridis saja seperti misalnya tanah yang disewakan kepada pihak lain, hal ini dapat dikatakan bahwa penguasaan yuridis tersebut

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2013), 75.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2005), 23.

berada di pemilik tanah namun penguasaan fisik berada di tangan pihak penyewa. Selain itu, terdapat juga penguasaan yuridis demi menikmati tanah secara fisik, ia tidak mewariskan kekuasaan seperti misalnya kreditur yang dalam hal ini berupa bank berperan sebagai pemegang hak jaminan atas tanah memiliki hak penguasaan tanah secara yuridis atas sebidang tanah yang dilambangkan sebagai jaminan namun kenyataannya secara fisik penguasaan tersebut masih berada di tangan pemilik tanah. Jadi, dapat disimpulkan bahwa penguasaan maknanya adalah hak atas menggunakan, mengurus, namun belum tentu memiliki. Penguasaan dalam arti fisik dan yuridis bagi tanah yang telah disebutkan di atas digunakan dalam “aspek privat di bidang perdata” sedangkan penguasaan yuridis yang “beraspek publik bisa dilihat pada penguasaan tanah sebagaimana yang dikemukakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA”.

Perlu dipahami terlebih dahulu bahwa setiap jenis penguasaan hak atas tanah dapat dikatakan berisi sekumpulan kewenangan, keharusan dan/atau halangan bagi pemegang haknya untuk bertindak sesuatu atas tanah yang dihaki atau dengan kata lain sesuatu yang bisa, patut dan/atau dilarang dilakukan tindakan tersebut dan isi hak penguasaan tersebut bisa dijadikan landasan dalam hal membedakan hak penguasaan atas tanah dengan hak penguasaan yang lainnya di dalam hukum tanah.⁵ Tingkatan dari jenis-jenis hak penguasaan atas tanah yang telah dirumuskan UUPA, dibedakan 4 macam yakni antara lain sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia

Hak bangsa Indonesia sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 1 UUPA, yakni hak penguasaan yang mempunyai kedudukan lebih tinggi dan aspek di bidang perdata maupun publik meliputi

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003), 24.

seluruh tanah yang terdapat di wilayah Indonesia tanpa terkecuali, memiliki sifat abadi dan dijadikan sebagai sumber utama terhadap penguasaan hak-hak atas tanah yang lain. Pengaturan hak Bangsa Indonesia dimuat dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

- 1) “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia.
 - 2) Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan Nasional.
 - 3) Hubungan Bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi”.
2. Hak Menguasai dari Negara

Hak menguasai dari Negara timbul sebagai penyelenggara peran kekuasaan dari bangsa Indonesia yang mengandung unsur hukum publik. Hal itu disebabkan pengelolaan tanah di seluruh wilayah Indonesia termasuk seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya tersebut tidak mungkin bisa dilakukan dengan sendiri tanpa campur tangan pihak lain, sehingga “penyelenggaraannya tersebut diberikan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia” (Pasal 2 ayat (1) UUPA).

Selain itu, bisa diberikan “kekuasaan untuk Pemerintah Daerah maupun masyarakat-masyarakat hukum adat sekiranya dibutuhkan dan tidak melanggar kepentingan Nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah” (Pasal 2 ayat (4) UUPA) serta bisa juga “diberikan untuk Badan Otoritas, Perusahaan Negara dan Perusahaan

Daerah dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan (HPL)”⁶

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA yang mengandung pernyataan “pengakuan perihal eksistensi hak ulayat masyarakat hukum adat sekiranya menurut yang senyatanya masih ada, maka hak ulayat itu akan tetap berjalan dan dikontrol oleh masyarakat hukum adat masing-masing”. Yang dimaksud hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian kekuasaan dan kewenangan masyarakat hukum adat yang mempunyai ikatan dengan tanah yang posisinya berada dalam lingkungan wilayahnya.⁷

4. Hak-hak Perorangan/Individual

Hak-hak perorangan atas tanah adalah hak yang keseluruhannya mempunyai aspek di bidang keperdataan yang “melimpahkan kekuasaan bagi pemegang haknya agar memakai atau menguasai, menggunakan, dan mengambil manfaat dari tanah yang di haki tersebut” yang terdiri dari :

a. Hak-hak atas tanah , ada 2 macam, yaitu

- 1) Hak Atas Tanah Primer, yakni jenis hak atas tanah yang dilimpahkan oleh Negara dan bersumber utama secara langsung dari hak bangsa Indonesia, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
- 2) Hak atas Tanah Sekunder, yakni jenis hak atas tanah yang dilimpahkan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada hak Bangsa Indonesia,

⁶ *Ibid*, 278.

⁷ *Ibid*, 283.

antara lain Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai Atas Tanah, dan Hak Menumpang.

b. Hak atas Tanah Wakaf

Perwakafan tanah diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Khusus tentang wakaf telah dilahirkan peraturan tersendiri yaitu Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dengan Peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

c. Hak Jaminan atas Tanah

Hak jaminan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional adalah Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

B. Penguasaan Tanah Tanpa Hak Yang Dilakukan Oleh Muin Dan Tasi Dalam Putusan Pengadilan Negeri Rembang Nomor 6/Pdt.G/2018/PN.Rbg

Dalam menjawab permasalahan penelitian ini, terlebih dahulu Penulis akan menganalisis “apakah syarat sah perjanjian jual beli yang dilakukan Suparmanto sebagai Penggugat dengan Rochman sebagai Turut Tergugat telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian atau tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian”, yakni sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (Pasal 1321-1328 KUH Perdata)

Di dalam melaksanakan perjanjian, kedua belah pihak yang berkepentingan diwajibkan untuk bersepakat perihal perjanjian yang diselenggarakan tanpa adanya unsur paksaan, dan kekhilafan serta penipuan. Kata sepakat disini mempunyai arti bahwa adanya perjumpaan ataupun persamaan maksud dan tujuan antara masing-masing pihak yang mempunyai ikatan perjanjian. Oleh karena itu, apabila seseorang memberikan kesepakatannya dalam ikatan perjanjian maka ia bisa dikatakan menghendaki apa yang telah disepakati.

Berdasarkan kasus yang Penulis teliti, dapat diketahui bahwa kedua belah pihak telah menyepakati secara bersama-sama tanpa adanya unsur paksaan dari pihak manapun. Hal ini dapat dilihat dari kesepakatan para pihak tersebut yang telah tertuang ke dalam Akta Jual Beli tertanggal 3 Juli 2017 dengan Nomor : 3772017 Suparmanto bertindak sebagai pembeli tanah dan Rochman bertindak sebagai penjual tanah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa “Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan luas tanah seluas 212 (dua ratus dua belas) meter persegi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 278 Desa Sendangmulyo”.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (Pasal 1329-1331 KUH Perdata)

Untuk melaksanakan suatu perjanjian para pihak diwajibkan untuk cakap menurut hukum yakni masing-masing tanpa terkecuali hendaklah sudah dewasa, tidak berada di bawah pengampuan dan memiliki akal pikiran yang benar dan sehat.

Berdasarkan kasus ini, para pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli tanah merupakan “subjek hukum yang sah secara hukum dikarenakan Suparmanto dan Rochman sudah mencapai umur dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan serta memiliki akal pikiran yang benar dan sehat sehingga secara hukum mereka dapat dinyatakan sebagai subjek hukum yang cakap dalam menyelenggarakan suatu perjanjian”.

3. Suatu pokok persoalan tertentu (Pasal 1332 - 1334 KUH Perdata)

Dalam menyelenggarakan perjanjian diharuskan memiliki pokok persoalan tertentu berupa suatu objek dan suatu hal tertentu dimana para pihak sepakat sehingga dilaksanakannya suatu kesepakatan hukum dengan terciptanya hak dan kewajiban dari tiap individu yang berkaitan.

Berdasarkan kasus ini, dapat dilihat pada “persetujuan perihal perjanjian jual beli yang diselenggarakan oleh Suparmanto dengan Rochman dimana objek diantara mereka khususnya berkaitan dengan tanah milik Rochman yang dialihkan haknya kepada Suparmanto sesuai dengan hak dan kewajiban tiap individu terkait”.

4. Suatu sebab yang halal (Pasal 1335-1337 KUH Perdata)

Jika objek yang diperjanjikan tersebut illegal karena “ketidaksesuaian dengan kesusilaan maupun ketertiban umum” maka perjanjian tersebut akan “batal demi hukum”. Sebab yang dilarang tersebut berkaitan dengan perdagangan manusia, jual beli narkoba, mempekerjakan anak dibawah umur dan lain sebagainya yang “mempunyai objek tujuan ilegal dan melanggar hukum positif atau hukum yang berlaku saat ini”.

Berdasarkan kasus ini, dapat dikatakan unsur suatu sebab yang tidak dilarang ini dapat terpenuhi karena “perjanjian jual beli tanah antara Suparmanto dengan Rochman tidak bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum yakni perbuatan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam perundang-undangan sehingga perjanjian ini dapat dianggap sah secara hukum”.

Apabila di antara 4 poin mengenai pasal tersebut di atas tidak terwujud, perjanjian tersebut akan cacat hukum karena otomatis akan dianggap batal demi hukum dan tidak berlaku lagi. Namun, apabila dilihat berdasarkan syarat-syarat sahnya perjanjian di atas maka dapat diketahui bahwa Suparmanto telah terbukti mempunyai alas hak yang benar terhadap obyek sengketa tersebut hal itu disebabkan oleh “perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan antara

Suparmanto dengan Rochman telah memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian yang telah diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yakni antara lain kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal”.

Dalam hal terjadinya peralihan suatu hak antara Rochman kepada Suparmanto mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 278 Desa Sendangmulyo maka perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan dapat dianggap sah dan benar serta memiliki kekuatan hukum. Kedudukan dari Suparmanto disini dapat dikatakan telah mempunyai alas hak yang benar karena telah diselenggarakannya perjanjian jual beli tanah yang sah antara Suparmanto dengan Rochman di depan PPAT tanggal 3 Juli 2017 dengan diperkuat oleh bukti-bukti surat serta keterangan para saksi yang bernama Asrori dan Wiyoto yang mengatakan bahwa telah terjadi jual beli di depan PPAT dan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut juga sudah langsung dibalik nama atas nama Suparmanto dan Sumirah sehingga Muin dan Tasi seharusnya sudah tidak mempunyai haknya lagi walaupun mereka sudah mendirikan kandang kambing di tanah objek sengketa dengan luas 79 (tujuh puluh sembilan) meter persegi sejak lama. Sudah mencoba mengadakan mediasi secara musyawarah terlebih dahulu tetapi usaha tersebut nihil dikarenakan Muin dan Tasi meninggalkan tempat dengan beralasan bahwa tanah tersebut ialah peninggalan orang tuanya dan Rochman dianggap tidak mempunyai penguasaan hak atas tanah yang benar dalam hal kepemilikan tanah yang disengketakan tersebut. Dengan demikian, perbuatan yang dilakukan oleh Muin dan Tasi dengan menguasai dan mendirikan bangunan rumah kayu di atas tanah objek sengketa tersebut tanpa adanya ijin atau persetujuan dari Suparmanto selaku pemegang hak atas tanah objek sengketa yang sah adalah “perbuatan melawan hukum”.

Perbuatan melawan hukum yang berkaitan perihal penguasaan tanah tanpa hak ini diartikan sebagai tindakan perbuatan melawan hukum yang biasanya bisa dijadikan landasan saat mengajukan ganti rugi dalam gugatan

yang mempunyai kaitan di bidang keperdataan⁸, baik diselenggarakan melalui penyelesaian permasalahan secara litigasi atau di dalam pengadilan dengan mengajukan gugatan, maupun penyelesaian sengketa secara non litigasi atau di luar pengadilan misalnya dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi atau arbitrase.

Secara normatif, perbuatan melawan hukum di Indonesia selalu merujuk pada aturan yang diatur di dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Sesuai dengan ketentuan tercantum dari pasal tersebut, maka dapat diketahui bahwa “suatu perbuatan yang bisa dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum diwajibkan berisi kelima unsur-unsur perbuatan antara lain yakni ada suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian”.⁹ Apabila ada satu unsur saja tidak terpenuhi maka perbuatan itu tidak akan bisa disebut sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu, Penulis akan menganalisis terlebih dahulu “apakah perbuatan penguasaan tanah tanpa hak yang dilakukan Muin dan Tasi dengan menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah Suparmanto bisa dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak berdasarkan Studi Kasus Pengadilan Negeri Rembang Nomor 6/Pdt.G./2018/PN.Rbg”, antara lain sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan

Lahirnya perbuatan melawan hukum pasti timbul karena perbuatan dari pihak pelaku terlebih dahulu. Perbuatan yang dimaksud dapat digolongkan sebagai perbuatan aktif maupun perbuatan pasif. Perbuatan aktif dilakukan dengan berbuat sesuatu, sedangkan perbuatan pasif dilakukan dengan tidak

⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Cetakan ke-5 (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2017), 1.

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990), 81.

berbuat sesuatu sementara ia mempunyai keharusan secara hukum dalam menjalankan suatu perintah.¹⁰

Unsur pertama yakni adanya suatu perbuatan dalam kasus ini telah terpenuhi karena dapat dilihat berdasarkan “adanya suatu perbuatan yang berkaitan penguasaan tanah tanpa hak yang dilakukan Muin dan Tasi dengan menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah Suparmanto tanpa adanya ijin atau persetujuan dari Penggugat terlebih dahulu”.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Adanya suatu perbuatan pada unsur pertama bisa diartikan melanggar hukum apabila telah diwujudkan aturan sebagai berikut:

- a. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian¹¹

Dilihat dari tindakan yang dilakukan Muin dan Tasi dalam menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Suparmanto maka unsur yang kedua yakni perbuatan tersebut melawan hukum telah terpenuhi dikarenakan “Muin dan Tasi dianggap telah melanggar hukum sebab perbuatannya dinilai telah melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, bertentangan dengan kewajiban maupun kesusilaan”.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Unsur kesalahan sebenarnya tidak jauh berbeda dengan unsur kedua yakni melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memang dikatakan terjadi apabila telah terlihat adanya tindakan dari pelaku yang diprediksi memang “melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan

¹⁰ M.A. Moegni Djodihardjo, *Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2010), 10.

¹¹ *Ibid*, 11.

ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain”, walaupun suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum tetap harus bisa dipertanggungjawabkan “apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak”. Jika unsur kesalahan dalam suatu perbuatan dapat dibuktikan maka ia bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya tersebut, begitu pula dengan sebaliknya apabila unsur kesalahan tidak dapat dibuktikan maka ia tidak akan bertanggung jawab karena dianggap tidak terbukti melanggar hukum.

Jika melihat dari kasus Muin dan Tasi ini telah terpenuhi adanya kesalahan dari pihak pelaku karena “perbuatan pelaku yang melanggar hukum dengan cara menguasai tanah tanpa seijin korban dan tetap bersikeras bahwa objek sengketa tanah tersebut milik peninggalan orang tuanya sendiri sehingga para pelaku tidak mau membongkar dan menyerahkan tanahnya”.

4. Adanya kerugian bagi korban

Suatu perbuatan dapat dikatakan melawan hukum apabila tindakan pelaku yang melanggar sudah terbukti menyebabkan adanya kerugian bagi pihak korban. Kerugian ini dapat dilihat dari segi “kerugian materil” maupun “kerugian immateriil”, hal ini berbeda dengan wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil saja. Yang dimaksud dengan kerugian materil adalah kerugian yang senyatanya diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh sedangkan kerugian immateriil adalah kerugian seperti ketakutan, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.¹²

Unsur keempat mengenai adanya kerugian bagi korban telah terpenuhi karena “jika dilihat dari Putusan Pengadilan Negeri Rembang tersebut sudah cukup jelas perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Suparmanto khususnya kerugian materil yakni keuntungan yang seharusnya diperoleh selama bulan Juli 2017 hingga bulan Maret 2018 yang setiap bulannya terhitung

¹² Marheinis Abdulhay, *Hukum Perdata* (Jakarta: Pembinaan UPN, 2006), 83.

biaya sewanya sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 20 bulan sehingga kerugian Suparmanto tidak dapat mendapatkan keuntungan dari tanah yang dijadikan objek sengketa tersebut sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)”.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal merupakan hubungan sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum dengan adanya kerugian. Hubungan kausal ini dapat dilihat pada ketentuan “Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perbuatan yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian”. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa timbulnya kerugian pasti sudah jelas akibat dari tindakan individu lain karena apabila tidak ada sebab pasti tidak akan mungkin timbul akibatnya.

Kerugian yang dialami Suparmanto seperti yang tertera di atas jelas termasuk perbuatan melawan hukum yang dilaksanakan Muin dan Tasi, apabila mereka bukan menguasai dengan mendirikan bangunan di atas tanah orang lain maka permasalahan perbuatan melawan hukum ini tidak akan berlangsung. Namun, dikarenakan “perbuatan Muin dan Tasi dikategorikan terbukti telah melanggar hukum karena menimbulkan suatu kerugian bagi Suparmanto” maka unsur dari hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian terpenuhi juga.

Dilihat dari terpenuhinya kelima unsur di atas, maka perbuatan penguasaan tanah tanpa hak yang dilakukan Muin dan Tasi dengan menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Suparmanto dapat dikatakan sebagai “perbuatan melawan hukum”. Oleh karena perbuatan dari Muin dan Tasi yang menyebabkan timbulnya kerugian tersebut, sehingga Suparmanto sebagai pihak yang dirugikan sudah layak dan sepantasnya untuk menerima perlindungan hukum.

Pada umumnya, perlindungan hukum hanya diberikan bagi pemegang hak atas tanah yang sah berdasarkan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang benar menurut hukum, hal tersebut dikarenakan pemegang hak atas tanah yang

benar pasti mempunyai data yuridis dan secara fisik sudah menguasai tanahnya secara langsung. Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang dilimpahkan bagi subyek hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku, baik itu yang bentuknya bersifat preventif maupun bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis.

Jika dikaitkan dengan Pasal 1365 KUH Perdata, dalam hal subjek hukum melaksanakan perbuatan melawan hukum maka subjek hukum yang berkaitan akan dituntut untuk membayar ganti kerugian yang telah dilakukan terhadap subjek hukum lainnya. Namun dilihat berdasarkan “pertimbangan dan putusan hakim dalam Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN.Rbg”, hakim telah menolak tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Suparmanto dalam perkara ini. Sehingga Penulis memiliki pendapat lain yang tidak setuju dengan putusan hakim yang sudah menolak tuntutan ganti kerugian yang diderita oleh Suparmanto tersebut. Menurut Penulis, seharusnya Suparmanto berhak menerima ganti rugi tersebut dikarenakan Muin dan Tasi telah terbukti melakukan “perbuatan melawan hukum yang melanggar undang-undang”, dapat dilihat lebih jelas di dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang 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”.

Dengan adanya ketentuan tersebut, maka Muin dan Tasi wajib menerima akibat hukum dari tindakan yang dilaksanakannya karena akibat dari adanya perbuatan melawan hukum adalah lahirnya kerugian bagi korban sehingga kerugian yang diakibatkan tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut misalnya dengan cara mengosongkan lahan maupun memberikan ganti rugi berupa uang kepada Suparmanto atas kerugian yang ditimbulkan akibat menguasai tanah tanpa hak tersebut baik berupa kerugian materil maupun immateril.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mengenai Penguasaan Tanah Menurut UUPA

Penguasaan tanah adalah adanya suatu hubungan antara individu atau suatu kelompok masyarakat maupun badan hukum yang berkaitan dengan menguasai atau menggunakan tanah tersebut. Hak penguasaan atas tanah tersebut memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya. Pengertian penguasaan tanah bisa dilihat “dalam arti fisik” dan “dalam arti yuridis”. Selain itu, terdapat juga penguasaan yang “beraspek privat” maupun “beraspek publik”. Hak penguasaan atas tanah menurut UUPA disini dibedakan menjadi 4 macam yakni Hak Bangsa Indonesia, Hak Menguasai dari Negara, Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, Hak Perorangan/Individual.

2. Mengenai Penguasaan Tanah Tanpa Hak yang Dilakukan oleh Muin dan Tasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Rembang Nomor 6/Pdt.G/2018/PN.Rbg

Jika dilihat dari putusan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Rembang Nomor 06/Pdt.G/2018/PN.Rbg tersebut, Penulis sepakat dengan putusan hakim yang menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat (Muin dan Tasi) merupakan perbuatan melawan hukum dan menyatakan bahwa Penggugat (Suparmanto) adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut, akan tetapi Penulis tidak sepakat atas putusan hakim yang menolak gugatan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat karena seharusnya berdasarkan pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya sendiri.

B. Saran

1. Bagi Penegak Hukum

Dalam upaya penyelesaian permasalahan persengketaan di bidang pertanahan khususnya mengenai perbuatan melawan hukum akibat dari penguasaan tanah tanpa hak, diharapkan hakim yang memeriksa perkara harus lebih teliti dan bijaksana agar dalam pemeriksaan hingga penjatuhan putusan tidak akan muncul masalah ketidakadilan yang merugikan salah satu pihak karena tiap orang mempunyai kedudukan yang sama di mata hukum.

2. Bagi Masyarakat

Setiap masyarakat tanpa terkecuali di dalam menjalankan kehidupan sehari-hari hendaknya lebih memahami mengenai peraturan yang berlaku atas penerapan hukum yang terjadi di dalam kasus penguasaan tanah tanpa hak. Seringkali kasus ini terjadi di Indonesia dikarenakan kurang pemahamannya masyarakat perihal pengaturan penguasaan tanah tanpa hak baik dilakukan secara sadar maupun tak sadar atau sengaja maupun tak sengaja bisa menjadi sengaja makan tuan apabila ranah itu sudah memasuki ranah hukum, untuk itu diharapkan setiap masyarakat selalu mengingat dan memperhatikan hak dan kewajiban masing-masing individu agar tidak melakukan hal yang tidak patut dan bertentangan dengan hukum khususnya dalam hal menguasai tanah milik orang lain secara tanpa hak dan melawan hukum.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdulhay, Marheinis. *Hukum Perdata*. (Jakarta: Pembinaan UPN, 2006).

Djojodihardjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2010).

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Cetakan ke-5. (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2017).

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2005).

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990).

Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana, 2013).

Sarjita. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005).

Supriyadi, Eko dan Bambang. *Hukum Agraria Kehutanan*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013).

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.

_____. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)*.

C. Putusan

Indonesia. *Putusan Pengadilan Negeri Rembang Nomor: 06/PDT.G/2018/PN.RBG*