

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA HAK ATAS TANAH, PERBUATAN MELAWAN HUKUM, AKIBAT HUKUM DAN UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA

A. Tinjauan Umum Pengambilalihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak tanah adalah hak yang memberikan individu yang memilikinya kemampuan untuk menggunakan atau memanfaatkan lahan tersebut. Ketentuan mengenai hak-hak tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yang menjelaskan bahwa berdasarkan penguasaan negara terhadap tanah sesuai dengan Pasal 2, ada berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut sebagai tanah. Jenis-jenis hak ini dapat diberikan kepada individu, baik secara individu maupun bersamaan dengan pihak lain serta badan hukum. (Yazid Fadhil, 2020).

Dengan adanya hak penguasaan yang dimiliki oleh negara sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yang menyatakan: "Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan penjelasan dalam Pasal 1, semua tanah, sumber daya air, dan ruang angkasa, serta segala sumber daya alam yang ada di dalamnya, sepenuhnya dikuasai oleh negara. " (Sari Indah, 2020).

Sesuai ketentuan yang terdapat dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, pemilik hak atas lahan diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah yang bersangkutan, serta zona di bawah tanah dan air serta wilayah di atasnya, sejauh diperlukan untuk keperluan langsung

yang berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut, dalam batasan yang ditetapkan oleh UUPA dan peraturan hukum yang lebih tinggi (Akmal., 2023).

Sesuatu yang diperbolehkan, yang mesti dilakukan, atau yang tidak boleh dilakukan, yang merupakan pokok dari hak kepemilikan, menjadi dasar atau pembeda antara hak-hak kepemilikan atas lahan yang diatur dalam peraturan tanah (Catur, 2023).

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria menghapus semua jenis hak yang berlaku pada masa kolonial. Sebagai pengganti dari hak-hak yang bersumber dari hukum kolonial, terdapat beberapa jenis hak yang diatur dalam UUPA serta peraturan-peraturan lain yang relevan. Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur jenis-jenis hak atas tanah yang meliputi:

1) Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Walaupun sifatnya 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 dengan ganti kerugian yang.

2) Hak Guna Usaha

Yang dimaksud dengan 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".

3) Hak Guna Bangunan

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : (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.

4) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-

Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

5) Hak Sewa

Hak pengelolaan merupakan salah satu jenis hak yang bersifat sementara, juga dikenal sebagai hak yang lainnya. Hak yang lainnya ini merujuk pada hak-hak yang tidak tertera dalam Undang-Undang Dasar Agraria, tetapi diatur oleh peraturan perundang-undangan lain (Muliadi Ahmad, 2015) .

3. Pengambilalihan Hak Atas Tanah

Pengambilalihan hak atas tanah atau yang biasa disebut peralihan hak atas tanah adalah proses berpindahnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain melalui jual beli, warisan, hibah, tukar menukar, lelang. Peralihan hak atas tanah menurut Boedi Harsono adalah:

- a. Pewarisan tanpa wasiat, peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena perwarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.
- b. Menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberi ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat

tanda bukti pemilikan oleh para ahli waris (Triastika Della, (2016).

Pengambilalihan hak atas tanah tanpa izin adalah tindakan yang menggunakan atau menguasai tanah tanpa persetujuan dari pemilik yang sah atau pihak yang berhak. Tindakan ini merupakan pelanggaran hukum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) No. 51 Tahun 1960. Dalam Perpu itu, dijelaskan bahwa setiap individu dilarang untuk menggunakan tanah tanpa izin dari pemilik yang sah atau kuasanya. Penggunaan tanah secara ilegal dapat berupa menduduki, mengolah, memagari, atau menguasai tanah milik orang lain tanpa persetujuan. Apabila seseorang menggunakan tanah tanpa izin, ia dapat dikenakan sanksi pidana yang berupa kurungan paling lama 3 bulan dan/atau denda hingga Rp 5. 000.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang–Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atas Kuasanya. Tindak penguasaan tanah tanpa izin merupakan sebuah tindakan perbuatan yang melawan hukum dan dapat merugikan orang lain dengan adanya aturan hukum yang jelas.

Permasalahan terkait dengan penguasaan tanah oleh pihak lain membuat pemilik yang merasa dirugikan bisa mengajukan gugatan hukum sipil untuk mengembalikan hak kepemilikannya. Langkah pertama yang harus diambil adalah mengumpulkan bukti yang valid bahwa mereka adalah pemilik resmi dari tanah tersebut. Bukti-bukti

ini bisa berupa sertifikat kepemilikan tanah, akta tanah, kontrak jual beli, atau kontrak sewa (Putong., 2025).

Pemilik yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata terhadap orang yang mengambil alih tanah tersebut setelah mengumpulkan cukup bukti. Gugatan ini telah diajukan ke pengadilan yang sesuai dan harus mematuhi semua persyaratan hukum yang relevan. Pemilik yang yakin telah dirugikan harus mempertahankan klaim kepemilikannya di pengadilan dan menyertakan bukti-bukti pendukung. Pihak yang sah sebagai pemilik tanah juga harus menjelaskan bagaimana pengambilalihannya dan bagaimana dampak pengambilalihan tanah oleh pihak lain terhadap pemilik aslinya (Patahuddin., 2023).

B. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan yang melanggar aturan hukum adalah aktivitas yang menyebabkan kerugian bagi orang lain, tanpa adanya ketentuan hukum yang mengaturnya sebelumnya. Dalam hal ini, setiap orang memiliki kewajiban yang bersifat umum, dan jika ada individu yang tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka pihak yang dirugikan memiliki hak untuk meminta ganti rugi.

Tindakan yang melanggar hukum bisa berdampak besar pada hubungan antar orang di dalam suatu komunitas, dan sangat penting untuk mengerti dasar-dasar hukum, teori-teori yang mendasarinya, serta prinsip-prinsip dari filosofi hukum itu sendiri (Halipah., 2023).

Tindakan yang bertentangan dengan hukum dalam hukum perdata diatur Dalam Pasal 1365 KUHPer, terdapat pernyataan sebagai berikut: “Setiap tindakan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, harus mengganti kerugian tersebut kepada pihak yang bersalah”.

Banyak definisi yang memberi arti berbeda untuk istilah perbuatan melawan hukum. Ada yang mengatakan bahwa perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang melanggar undang-undang, tindakan yang bertentangan dengan hak orang lain, tindakan yang menyebabkan kerugian bagi seseorang, dan pasti orang yang melakukan perbuatan melawan hukum wajib mengganti kerugian kepada pihak yang menjadi korban (Patrimonium, 2024).

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur:

1. Adanya Suatu Perbuatan

PT X di bidang perkebunan kelapa sawit melakukan tindakan nyata berupa menanam kelapa sawit yang berada di luar batas hak guna usaha yang dimilikinya. Selain itu, perusahaan juga mengambil alih tanah yang telah memiliki sertifikat milik masyarakat di Desa Membalong tanpa adanya izin yang sah. Tindakan ini dilakukan secara terus-menerus dan terencana sejak perusahaan mulai beroperasi, dan telah terbukti melalui

hasil pemeriksaan dari Badan Pertanahan Nasional.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh pelaku yang melanggar aturan hukum.

3. Ada kesalahan

PT X di bidang perkebunan kelapa sawit melanggar aturan dengan sengaja mengambil alih tanah milik masyarakat tanpa memberi informasi atau persetujuan. Mereka juga lalai dalam mematuhi batas-batas HGU dan tidak memenuhi kewajibannya untuk memberikan hak plasma yang sudah dijanjikan kepada warga.

4. Ada kerugian

Perbuatan yang menyebabkan dua kerugian, yang dimaksud dengan kerugian dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah kerugian yang terjadi karena perbuatan melawan hukum, kerugian tersebut berupa;

- a. Kerugian materill, yaitu kerugian secara rill atau nyata secara gamblang dan jelas yang telah diderita oleh subjek hukum.
- b. Kerugian Imateriil, yaitu kerugian secara tidak langsung atau secara terus menerus atau kerugian yang dimungkinkan akan terjadi dari pemanfaatan dan atau kerugian yang akan mungkin terjadi di kemudian hari.

5. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian Kerugian yang terjadi karena kesalahan Tergugat, atau dengan kata lain, kerugian tersebut tidak akan terjadi jika Tergugat tidak melakukan tindakan melanggar hukum..

Kitab Undang-Undang Hukum adalah acuan utama dalam hukum perdata di Indonesia yang menjelaskan tentang kerugian dan ganti rugi yang terjadi akibat tindakan yang melanggar hukum. (Cevitra, 2023).

Tanggung jawab individu terhadap tindakan yang melanggar hukum tidak hanya meliputi tindakan yang dilakukan secara sengaja atau tidak, tetapi juga mencakup dampak dari kelalaian atau kurangnya kehati-hatian yang menyebabkan kerugian bagi orang lain. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: "Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya atas kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurangnya kehati-hatian "(Alfianto Dwi, 2024).

3. Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah “Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.“ Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang

diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Lebih lanjut, dalam teorinya Soeroso juga menjelaskan bahwa Akibat hukum yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Oleh karena itu teori akibat hukum yang diuraikan di atas selanjutnya akan dihubungkan dengan salah satu rumusan masalah yaitu pengambilalihan hak atas tanah bersertifikat (Soleman Stefanus, 2025).

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Menurut Ishaq, akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum atau suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu hubungan hukum.

Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dapat mencakup kewajiban pelaku untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan tersebut. Akibat ini muncul sebagai upaya untuk mengembalikan korban ke posisi yang seharusnya tanpa adanya perbuatan melawan hukum. Dalam beberapa kasus, pengadilan dapat menghukum dengan denda atau sanksi lain terhadap pelaku perbuatan melawan hukum (Ardiansyah., 2023).

Ganti rugi dalam aspek hukum perdata ialah penggantian yang diberikan pada korban melebihi jumlah kerugian aktual yang dialami. Ada beberapa jenis ganti rugi, yaitu ganti rugi nominal, yang diberikan sebagai bentuk keadilan meskipun tanpa kerugian nyata; ganti rugi kompensasi, yaitu pembayaran sebanding dengan kerugian aktual seperti biaya, pendapatan hilang, biaya medis, dan penderitaan; serta ganti rugi penghukuman yang lebih besar daripada kerugian, berfungsi sebagai hukuman bagi pelaku dalam kasus serius (Halipah et al., 2023).

Pasal 1365 KUHPerdata memberikan kemungkinan beberapa jenis penuntutan jika salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum, antara lain:

- 1) Ganti rugi atas kerugian dalam bentuk uang; Dalam kasus tersebut pihak yang telah menguasai tanah yang bukan miliknya dapat dikenakan ganti rugi dalam bentuk uang yakni menghitung jumlah kerugian yang ditimbulkan, dan diberikan kepada pihak yang dirugikan.

- 2) Ganti kerugian dalam bentuk pengembalian kepada keadaan seperti semula. Kasus sebagaimana dijelaskan sebelumnya dimana salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum yakni dengan menguasai tanah diluar HGU. Maka dapat dikenakan ganti rugi dalam bentuk natura, yakni pihak tersebut harus mengembalikan tanah yang telah dikuasainya tersebut kepada si pemilik (Livy Asifah., 2024).

C. Upaya Penyelesaian Sengketa

Sengketa terjadi ketika satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya. Pihak yang merasa tertekan tersebut lalu menyampaikan ketidakpuasan kepada pihak lain, dan jika pihak itu tidak memberikan respons atau memenuhi ekspektasi pihak pertama, serta terdapat perbedaan pendapat, maka sengketa pun timbul. Untuk menyelesaikan sengketa, ada dua metode yang bisa dilakukan, yaitu melalui jalur hukum (Litigasi) atau penyelesaian di luar pengadilan dengan bantuan mediasi (Non-Litigasi) (Abduh, 2024).

1. Penyelesaian Sengketa Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui jalur hukum atau pengadilan dianggap sebagai cara yang paling resmi dan diterima dalam sistem hukum. Namun, proses hukum sering kali membutuhkan waktu lama, mengeluarkan biaya yang tinggi, dan diwarnai oleh banyak aturan formal, yang dapat menjadi beban bagi semua pihak yang terlibat, terutama dalam kasus dengan nilai sengketa yang kecil.

Litigasi merupakan proses penyelesaian konflik melalui jalur hukum, di mana permasalahan antara dua pihak atau lebih diselesaikan dengan cara yang resmi. Proses ini terdiri dari beberapa tahapan, dimulai dari pengajuan tuntutan, pelaksanaan persidangan, hingga keputusan akhir yang dijatuhkan oleh hakim. Sesuai dengan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, pengadilan berperan sebagai lembaga yang memiliki kekuasaan untuk menyelesaikan persoalan hukum dan menegakkan keadilan sesuai dengan peraturan yang berlaku (Syahra., 2024).

Prosedur menyelesaikan konflik di pengadilan dimulai saat pihak yang merasa dirugikan, yang dikenal sebagai penggugat, mengajukan tuntutan. Penggugat mengajukan tuntutan ke pengadilan yang memiliki wewenang sesuai dengan jenis perselisihan dan tempat terjadinya. Setelah tuntutan diterima, pengadilan akan menentukan tanggal untuk persidangan, dimana kedua belah pihak akan menyampaikan argumen, bukti, dan saksi mereka.

Secara keseluruhan, cara penyelesaian perselisihan melalui jalur hukum adalah metode yang penting dan diperlukan dalam sistem peradilan, meskipun cara ini mempunyai beberapa kelebihan dan kekurangan. Oleh karena itu, sangat penting bagi setiap pihak untuk mempertimbangkan semua aspek dan memilih cara penyelesaian perselisihan yang paling cocok

dengan kebutuhan (Azis., 2024).

2. Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi

Penyelesaian konflik tanpa litigasi berarti mencari solusi masalah hukum tanpa melibatkan pengadilan. Biasanya, pendekatan non-litigasi ini digunakan untuk kasus perdata karena sifatnya yang lebih pribadi. Proses ini sering kali lebih cepat dan memberikan kesempatan bagi kedua pihak untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan tanpa harus menjalani proses hukum yang panjang. Salah satu kelemahan dari metode ini adalah adanya batasan dalam penerapan hukum jika salah satu pihak tidak mematuhi kesepakatan (Rosita, 2024).

Salah satu cara penyelesaian konflik tanpa melibatkan pengadilan yang paling umum adalah mediasi. Dalam proses mediasi, terdapat orang ketiga yang netral yang bertindak sebagai mediator untuk membantu para pihak yang berseteru mencari jalan keluar. Mediator tidak berwenang untuk memutuskan hasil sengketa, tetapi hanya berperan sebagai penghubung dalam proses negosiasi. Mediasi sering dijadikan pilihan dalam konflik yang berhubungan dengan hukum perdata, keluarga, dan bisnis karena sifatnya yang privat dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan para pihak yang terlibat.

Penyelesaian sengketa secara non-litigasi juga memiliki kekurangan. Salah satu kekurangan yang paling signifikan

adalah tidak adanya kekuatan eksekusi yang melekat pada keputusan non-litigasi sehingga tidak ada jaminan bahwa para pihak yang terlibat akan mematuhi perjanjian yang telah dibuat (Tuasikal, 2025).