

---

## **ANALISIS YURIDIS TERHADAP HAK EIGENDOM SEBAGAI DASAR GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM UNTUK MEMBATALKAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN DIATASNYA (Putusan Nomor 3042/K/PDT/2021)**

**Nola Polwanti<sup>1)</sup>**

<sup>1)</sup>Universitas Sumatera Utara

<sup>1)</sup>[nolapolwanti@gmail.com](mailto:nolapolwanti@gmail.com),

---

### **ABSTRAK**

Masih banyak kasus mengenai sengketa tanah bekas hak barat yang selama 20 tahun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tidak dikonversi dan pemilik atau ahli warisnya tetap merasa bahwa tanah tersebut masih menjadi miliknya. Hal ini semakin rumit apabila dalam penguasaan secara yuridis, seperti pada kasus Eigendom ini diperolehan atas tanah eigendom berawal dari kepemilikan turun-temurun menjadi warisan. Salah satu kasus sengketa kasus Eigendom yakni terdapat pada Putusan Nomor 3042/K/PDT/2021. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui eksistensi hak eigendom setelah undang-undang pokok agraria hingga sekarang, perlindungan hukum terhadap hak eigendom secara fisik setelah berlakunya undang-undang pokok agraria dan yang sudah diterbitkannya sertipikat hak guna bangunan, serta analisis yuridis terhadap hak eigendom sebagai dasar gugatan perbuatan melawan hukum untuk membatalkan sertifikat hak guna bangunan di atasnya.

Metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif, yang didukung dengan sumber data primer dan sekunder, serta dilakukan analisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasannya yaitu eksistensi hak eigendom setelah undang-undang pokok agraria hingga sekarang disebutkan di dalam diktum kedua dari Pasal I sampai Pasal IX telah mengatur tentang ketentuan-ketentuan konversi dari tanah-tanah hak barat dan tanah tanah hak adat. Apabila seorang warga yang sudah menguasai tanah bekas hak eigendom secara fisik terbukti tetapi tidak melakukan konversi hak tanah tersebut, maka status tanah menjadi hak negara, sehingga jika timbul sertifikat hak guna bangunan di atas tanah tersebut pada dasarnya tetap menjadi hak Negara. Pada prinsipnya setiap orang memiliki kesempatan yang sama dalam mendapatkan hak atas tanah, namun demikian pihak yang menguasai tanah bekas hak secara fisik dalam jangka waktu tertentu dengan iktikad baik, akan mendapatkan prioritas dalam perolehan hak atas tanahnya. Persoalan dalam perkara ini, majelis hakim tidak memutuskan siapa yang paling memiliki hak prioritas atas tanah bekas Eigendom, apakah pemegang alas hak, perusahaan yang mengelola, atau Pemerintah Daerah. Prioritas pertama, diberikan kepada perusahaan yang mengelola yang menduduki/menguasainya secara fisik tanah dengan syarat lebih dari 20 tahun.

**Keywords:** Hak Eigendom, Perbuatan Melawan Hukum, Hak Guna Bangunan

---

### **PENDAHULUAN**

Sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa sumber daya alam yang yang strategis bagi bangsa, negara, dan rakyat tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup rakyat Indonesia sehingga dalam hal ini peran koordinasi antara campur tangan negara dengan

\* Corresponding author



This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.

---

rakyat Indonesia haruslah dilakukan secara nyata dan diberikan secara adil bagi keperluan rakyat itu sendiri hal ini sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang berbunyi "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Membuat suatu aturan hukum yang lebih baik terutama bagi kepentingan rakyat maka pada tahun 1948 yang pada mulai dibuat oleh panitia Yogyakarta kemudian berpindah kepada panitia Jakarta yang kemudian berubah menjadi panitia Soewahjo kemudian rancangan tersebut dibawa menjadi rancangan soenarjo tetapi hal tersebut ditolak karena masih memakai UUDS, sehingga pada tahun 1960 dibuatnya rancangan Sadjarwo untuk menjadikan hukum tanah yang lebih baik lagi dibuatnya berdasarkan manifesto politik, hukum adat beserta UUD yang pada tahun 1960 dibuat suatu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang disingkat (UUPA).

Sebelum berlakunya UUPA, Terhadap Hak milik kepemilikan suatu tanah milik seseorang dikatakan sebagai hak eigendom. Eigendom adalah hak yang paling memiliki jangka waktu yang tak terbatas terhadap suatu benda. Kepada seseorang yang memiliki hak eigendom dapat melakukan perbuatan hukum apa saja. Pada hukum tanah yang masih menggunakan dualisme hukum memang hak eigendom dipandang sebagai hak yang mutlak dan dapat dilakukan perbuatan apa saja terhadap orang yang menguasainya tetapi pada saat terbitnya UUPA dikenal dengan adanya asas kemasyarakatan sehingga hak milik yang diatur oleh UUPA berbeda dengan hak eigendom yang diatur dalam KUH Perdata. Sehingga UUPA menonjolkan asas fungsi sosial pada Hak Milik itu dengan menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA.

Pada aturan yang dimuat dalam UUPA, ketika seseorang tersebut memiliki tanah dengan status hak milik maka hak milik tersebut juga dibatasi oleh Pasal 6 UUPA dimana untuk kepentingan umum tanah tersebut boleh dikuasai oleh negara asal saja seseorang yang kehilangan hak milik tersebut diganti rugi oleh negara sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Hukum pertanahan pada masa pemerintahan Hindia Belanda menggunakan sistem hukum tanah barat yang berkonsepsi individualistis. Hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak milik pribadi yang disebut hak eigendom. Hak eigendom terdapat pada Pasal 570 KUH Perdata yang berbunyi:

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

Hak Eigendom sebagai hak individu tertinggi, sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Barat. Jadi Hak Eigendom itu merupakan salah satu jenis Hak atas Tanah Barat yang dikenal sebagai hak milik. Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan. Disatu sisi berlaku hukum-hukum tanah hak kolonial belanda, tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa misalnya tanah hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht, hak gebruik, hak vruchtgebruik, dan hak servituut.

Penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat misalnya tanah hak ulayat, hak milik, hak usaha, hak gogolan dan hak grant. Tanggal 24 September 1960, yang merupakan hari bersejarah karena pada tanggal tersebut telah diundangkan dan dinyatakan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya di sebut UUPA) terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan.

Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah , yang bisa menjadi objek pendaftaran tanah adalah :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
2. Tanah hak pengelolaan
3. tanah wakaf
4. hak milik atas satuan rumah susun
5. hak tanggungan
6. tanah Negara.

Kenyataannya ternyata masih ada terdapat hak-hak penduduk asli atau bumi putera yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat berdasarkan ketentuan Pasal 9 tersebut di atas, maka jelas tanah-tanah yang berasal dari hak-hak barat tidak bisa didaftar. Jika tanah-tanah ini tidak bisa didaftarkan tentukan akan merugikan para pemilik tanah, karena mereka tentu akan kehilangan haknya. Oleh karena itu diperlukan suatu cara agar tanah ini dapat didaftarkan, maka cara yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan konversi terhadap tanah yang bersumber dari hak barat tersebut.

Adanya konversi tanah dari hak-hak barat diharapkan masyarakat tidak ada yang dirugikan haknya karena setelah dikonversikan hak tersebut akan dapat didaftarkan. Konversi bekas hak-hak atas tanah merupakan salah satu instrumen untuk memenuhi asas unifikasi hukum melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara normatif. Peraturan konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan peralihan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Tujuan pendaftaran konversi tanah untuk memberikan kepastian hukum atas perubahan hak atas tanah yang lama menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan UUPA.

Perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau menghasilkan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Konsekuensi dari pada lahirnya UUPA adalah terjadinya ketentuan-ketentuan konversi hak-hak atas tanah baik yang diatur oleh hukum adat maupun yang diatur oleh hukum barat, hal ini disebut dengan nama pembaharuan hak-hak atas tanah. Meskipun pemerintah telah mengeluarkan beberapa peraturan yang mengatur tentang konversi, akan tetapi dalam kenyataannya masih terdapat hak-hak atas tanah yang berasal dari hak barat yang belum dikonversi sebagaimana yang diharapkan oleh UUPA.

Berdasarkan keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, ketentuan konversi bagi hak-hak asing tersebut telah berakhir tanggal 24 september 1980, berarti telah diberi jangka waktu konversinya selama 20 tahun sejak diundangkannya UUPA tanggal 24 september 1960. Selanjutnya atas tanah

hak-hak asing yang tidak dikonversi sampai dengan batas jangka waktu tersebut, maka status tanahnya dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Dalam praktek selama ini yakni sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, proses konversi hak atas tanah baik yang berasal dari hak-hak barat maupun hak-hak adat atau yang serupa dengan itu, dapat langsung dilakukan konversinya sepanjang permohonannya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi. Masih banyak kasus mengenai sengketa tanah bekas hak barat yang selama 20 tahun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tidak dikonversi dan pemilik atau ahli warisnya tetap merasa bahwa tanah tersebut masih menjadi miliknya. Hal ini semakin rumit apabila dalam penguasaan secara yuridis, seperti pada kasus Eigendom ini diperoleh atas tanah eigendom berawal dari kepemilikan turun-temurun menjadi warisan.

Salah satu kasus sengketa kasus Eigendom yakni terdapat pada Putusan Nomor 3042/K/PDT/2021, dimana tanah objek sengketa yang diperebutkan adalah sebidang tanah dengan alat bukti Eigendom seluas 1,9 Ha (19.000 M2) terletak di Jalan Sudirman, Kelurahan Simpang Empat, Kecamatan Pekanbaru, Kota Pekanbaru Riau. Kasus ini berawal dari gugatan yang diajukan oleh ahli waris atas tanah tersebut. Sebagaimana bukti Termohon Kasasi sebagai pemilik tanah tersebut berdasarkan surat schetskaart (peta lokasi atau gambar situasi) yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Sumatera Bagian Tengah yang berkedudukan di Kota Padang atas nama M. Zainudin Tahun 1956. Akan tetapi, setelah dilakukan pengecekan, diketahui bahwa terdapat perusahaan yang menguasai objek tanah tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa PT. Surya Dumai Land Perkasa adalah pemilik atas tanah tersebut berdasarkan Hak Guna Bangunan.

Pada putusan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN.Pbr, dimana menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima niet ontvankelijke verklaard/NO. Atas putusan tingkat pertama, pihak tergugat mengajukan upaya hukum banding pada dengan Putusan Nomor 48/Pdt/2021/PT.Pbr dengan menyatakan menolak permohonan banding dari pembanding semula tergugat serta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 17/Pdt.G/2020/PN.Pbr. Atas putusan banding tersebut, kemudian tergugat kembali mengajukan upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 3042K/Pdt/2021, yang amarnya menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal tersebut, bahwa gugatan hukum yang diajukan dengan dasar perbuatan melawan hukum belum diterima oleh hakim, sehingga oleh karena itu penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan sengketa tanah ini, karena sangat banyak terjadi di Indonesia ke dalam tesis dengan judul penelitian tesis: "Analisis Yuridis Terhadap Hak Eigendom Sebagai Dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Untuk Membatalkan Sertifikat Hak

## **KAJIAN TEORITIS**

### **a. Teori Positivistik**

Teori Positivistik adalah teori yang telah muncul sebagai teori tradisi lama yang bersifat tradisional oleh Auguste Comte. Untuk memahami teori positivistik tidak hanya berada pada disiplin analitis melainkan pada aliran sintesis yang bertujuan untuk menghubungkan fenomena-fenomena sosial yang terjadi. Secara historis bahwa teori positivistik muncul sejak abad ke 19 yang dibawa oleh Auguste Comte pada teori hukum tiga tahap yaitu teologis, metafisik dan positivistik. Pada pola



pemikiran positivistik mengalami kemajuan dibawa dan dikembangkan oleh Emile Durkehim pada kajiannya yaitu fakta sosial.

Pengembangan teori positivistik Durkehim juga menjelaskan bahwa “suatu ilmu yang mandiri harus mampu menganalisis dan mendefinisikan lahan pengamatan serta mampu untuk menyusun teori sosiologi itu sendiri”.

Teori positivistik sangat tepat diterapkan dalam penelitian ini karena dalam penelitian ini akan membahas mengenai eksistensi hak eigendom. Dengan adanya teori positivistik maka akan menjawab bagaimana eksistensi hak eigendom setelah Undang-Undang Pokok Agraria hingga sekarang. Apakah eksistensi hak eigendom sudah diatur secara jelas menggunakan peraturan yang tepat dan sesuai dengan yang dikaji dalam teori positivistik.

### **b. Teori Kemanfaatan**

Aliran Utilitarianisme mempunyai pandangan bahwa tujuan hukum adalah “memberikan kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang”. Kemanfaatan di sini diartikan sebagai kebahagiaan (happiness), sehingga penilaian terhadap baik buruk atau adil tidaknya suatu hukum bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Dengan demikian berarti bahwa setiap penyusunan produk hukum (Peraturan Perundang-Undangan) seharusnya senantiasa memperhatikan tujuan hukum yaitu untuk memberikan kebahagiaan sebanyak-banyaknya bagi masyarakat.

Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.

Teori kemanfaatan hukum yaitu “terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (rechtsorde)”. Guna memberikan dan mencapai kemanfaatan dari hukum, maka teori kemanfaatan hukum sangat tepat diterapkan dalam penelitian ini karena dalam penelitian ini akan membahas mengenai perlindungan hukum terhadap hak eigendom secara fisik setelah berlakunya undang-undang pokok agraria dan yang sudah diterbitkannya sertipikat hak guna bangunan.

### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metode penelitian ilmiah pada hakekatnya merupakan operasionalisasi dan metode keilmuan, dengan demikian maka penguasaan metode ilmiah merupakan persyaratan untuk memahami jalan pikiran yang terdapat dalam langkah-langkah penelitian. Langkah-langkah penelitian mencakup apa yang diteliti, bagaimana penelitian dilakukan serta untuk apa hasil penelitian digunakan. Jadi metode merupakan suatu cara tertentu yang di dalamnya mengandung suatu tehnik yang berfungsi sebagai alat mencapai suatu tujuan tertentu.

Penelitian (research) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menentukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha mana dilakukan dengan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian.

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah menggunakan studi pustaka (library research). Penelitian kepustakaan bertujuan untuk memperoleh data sekunder yang



---

dilakukan dengan pengumpulan data atau dengan cara menghimpun data yang berasal dari kepustakaan, berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, atau literatur, jurnal ilmiah, artikel, serta tulisan-tulisan ilmiah yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan diteliti.

Metode analisis data adalah suatu metode yang digunakan untuk mengolah hasil penelitian guna memperoleh suatu kesimpulan. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif yang merupakan analisis yang mengupayakan dilakukannya dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Dasar Hak Eigendom Dalam Gugatan Untuk Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan**

Dasar hak eigendom dalam gugatan untuk membatalkan sertifikat hak guna bangunan dalam kasus terkait hak eigendom, diantaranya:

#### **1. Schetskaart**

Schetskaart adalah peta lokasi atas kepemilikan seseorang terhadap tanahnya pada masa pemerintahan belanda dahulu, jadi pada masa ini semua kepemilikan atas tanah milik seseorang hanya berbentuk peta lokasi atau yang disebut dengan schetskaart.

#### **2. Surat tidak sengketa**

Surat tidak sengketa adalah dokumen yang menjelaskan bahwa penguasaan lahan atau tanah yang dimiliki tidak sedang dalam bermasalah dengan orang lain. Dengan kata lain, tanah tersebut tidak sedang dalam proses sengketa dengan siapapun.

#### **3. Surat riwayat tanah**

Surat keterangan riwayat tanah merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah. Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya undang-undang nomor 4 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu silakukan pembukuan hak.

#### **4. Surat keterangan batas tanah**

Surat keterangan batas tanah adalah berisi tentang batas-batas tanah tersebut terhadap tanah milik orang lain, diukur dari arah timur, barat, utara dan selatan. Ini membuktikan bahwa tanah milik seseorang sudah diukur dan telah ditetapkan berapa jumlahnya atas tanah yang dimilikinya.

#### **5. Surat pernyataan fisik bidang tanah**

Surat pernyataan fisik bidang tanah adalah dokumen yang berisi tentang pernyataan fisik bidang tanah milik seseorang yang dikeluarkan oleh kelurahan setempat. Yang mana dokumen ini membuktikan bahwa seseorang memiliki tanah disuatu lokasi tersebut dan memiliki suatu kebenaran yang sebenarnya tanah itu miliknya.



Surat Keterangan Tanah atau sekarang disebut dengan Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah. Surat Penguasaan yang dahulunya dikuasai oleh seseorang diterbitkan surat oleh Kepala Desa/Lurah berupa ijin tebas tebang, untuk membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan Surat keterangan tanah/Surat Keterangan Penguasaan Tanah.

Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada undang-undang pokok agraria, surat keterangan tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Keterangan Penguasaan Tanah banyak hal negatif yang dijumpai. Surat Keterangan Penguasaan Tanah ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertipikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kewenangan lurah/kepala desa juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1 dan angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa :

Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Berdasarkan bunyi Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dipahami bahwa Kepala Desa/lurah berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat Keterangan Penguasaan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat

akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan penguasaan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

Penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertifikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertifikat.

## **B. Analisis Yuridis Terhadap Hak Eigendom Sebagai Dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Untuk Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Diatasnya**

Perkara tanah bekas hak Eigendom terdapat pada Putusan Nomor 3042/K/PDT/2021, dimana tanah objek sengketa yang diperebutkan adalah sebidang tanah dengan alat bukti Eigendom seluas 1,9 Ha (19.000 M<sup>2</sup>) terletak di Jalan Sudirman, Kelurahan Simpang Empat, Kecamatan Pekanbaru, Kota Pekanbaru Riau. Kasus ini berawal dari gugatan yang diajukan oleh ahli waris atas tanah tersebut. Sebagaimana bukti Termohon Kasasi sebagai pemilik tanah tersebut berdasarkan surat schetskaart (peta lokasi atau gambar situasi) yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Sumatera Bagian Tengah yang berkedudukan di Kota Padang atas nama M. Zainudin Tahun 1956. Akan tetapi, setelah dilakukan pengecekan, diketahui bahwa terdapat perusahaan yang menguasai objek tanah tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa PT. Surya Dumai Land Perkasa adalah pemilik atas tanah tersebut berdasarkan Hak Guna Bangunan.

Pada putusan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN.Pbr, dimana menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima niet ontvankelijk verklaard/NO. Atas putusan tingkat pertama, pihak tergugat mengajukan upaya hukum banding pada dengan Putusan Nomor 48/Pdt/2021/PT.Pbr dengan menyatakan menolak permohonan banding dari pembanding semula tergugat serta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 17/Pdt.G/2020/PN.Pbr. Atas putusan banding tersebut, kemudian tergugat kembali mengajukan upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor

---

3042K/Pdt/2021, yang amarnya menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya.

Berdasarkan Putusan Nomor 48/Pdt/2021/PT.Pbr Jo. Putusan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN.Pbr Jo. Putusan Nomor 3042K/Pdt/2021, setidaknya isu utama sebagai bahan analisis yaitu adanya perbuatan melawan hukum. Penggugat mendalilkan penerbitan atas sertifikat tersebut diatas oleh Turut Tergugat I adalah perbuatan Melawan hukum, karena diterbitkan diatas tanah Penggugat dan tanpa diketahui oleh Penggugat. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut Fuady adalah adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdata hanya dalam beberapa pasal saja, sebagaimana juga yang terjadi di negara-negara yang menganut sistem eropa kontinental lainnya, tetapi kenyataan dilapangan menunjukkan bahwa gugatan perdata yang ada di pengadilan di dominasi oleh gugatan perbuatan melawan hukum, disamping tentunya gugatan wanprestasi kontrak. Karena itu, dapat dipahami betapa pentingnya diketahui bagaimana pengaturan hukum dan teori-teori yuridis tentang perbuatan melawan hukum ini, dan bagaimana perakteknya dalam kenyataan, khususnya yang terjadi dipengadilan.

Perbuatan melawan hukum yang dimaksud disini adalah sebagai perbuatan melawan hukum dibidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah "perbuatan pidana" mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda samasekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa negara atau disebut dengan "onrechmatige overheidsdaad" juga memiliki arti, konotasi dan pengaturan hukum yang juga berbeda.

Untuk istilah "perbuatan melawan hukum" ini, dalam bahasa belanda disebut dengan istilah "onrechmatige daad" atau dalam bahasa inggris disebut "tort". kata tort sebenarnya berarti "salah" (wrong). akan tetapi, khususnya dalam bidang hukum, kata tort itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) dalam sistem hukum belanda atau dinegara-negara eropa kontinental lainnya. Kata "tort" berasal dari kata latin "torquere" atau "tortus" dalam bahasa prancis, seperti kata "wrong" yang berarti kesalahan atau kerugian (injury). sehingga pada prinsipnya, tujuan dari bentuknya suatu sistem hukum yang dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang disebutkan dalam peribahasa latin, yaitu : *Juris praecepta sunt haec; honeste vivere, alterum nonlaedere, suum cuique tribuere* (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya).

Semula banyak pihak meragukan apakah perbuatan melawan hukum memang merupakan suatu bidang hukum tersendiri atau hanya merupakan kumpulan pengertian-pengertian hukum yang berserak-serakan dan tidak masuk kedalam salah satu bidang hukum yang sudah ada, yang berkenaan dengan kesalahan dalam bidang perdata. Baru pada pertengahan abad ke-19, perbuatan melawan hukum mulai diperhitungkan, sebagai sebuah bidang hukum tersendiri, baik di negara-negara eropa kontinental, misalnya dibelanda dengan istilah onrechmatige daad, atau negara-negara Anglo Saxon, dengan istilah tort.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena

salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur sengaja maupun kesalahan).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Model pengaturan KUHPerdara Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana dalam KUHPerdara dinegara-negara lain dalam sistem hukum eropa konstinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdara
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerdara
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam pasal 1367 KUHPerdara.

Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang timbul dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat. Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi kontraktual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak perbuatan sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada sesuatu hubungan hukum, dimana perbuatan atau tidak perbuatan tersebut baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (civil wrong) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
6. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptkan oleh hukum, dan kaernanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
7. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.

Dapat dikatakan bahwa sesungguhnya hukum tentang perbuatan melawan hukum merupakan suatu mesin yang sangat rumit yang memproses pemindahan beban resiko dari pundak korban ke pundak pelaku perbuatan tersebut. Namun begitu, dalam prakter ternyata mesin tersebut

terlalu rumit sehingga sering kali terasa berada jauh dari jangkauan keadilan. Ketidaksenangan terhadap hukum tentang perbuatan melawan hukum, misalnya terlihat dalam sindiran yang mengatakan dalam ungkapan “sue thy neighbour” menjadi cara bagi orang hukum untuk menggantikan petuah lama berupa ungkapan “love thy neighbour” bahkan karena begitu perkembangannya ajaran yuridis tentang perbuatan melawan hukum diamerika serikat, sehingga menurut suatu pengamatan disebutkan bahwa diamerika serikat orang saling gugat sebanyak rata-rata 20 (dua puluh) kali lebih sering dari pada yang dilakukan dijepang. Disamping itu, rasa ketidakpuasan terhadap doktrin-doktrin hukum tentang perbuatan melawan hukum ini, telah mendorong masyarakat untuk mencari berbagai model alternatif yang dianggap lebih efektif.

Efisien dan tidak berbelit-belit, antara lain sebagai berikut:

1. Sistem kompensasi dalam bentuk asuransi;
2. Sistem kompensasi yang didasari pada pembiayaan lewat pembayaran pajak;
3. Sistem sosial security;
4. Sistem kompensasi pekerja.

Secara klasik, yang dimaksud dengan “perbuatan” dalam istilah perbuatan melawan hukum adalah :

- a. Nonfeasance. Yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.
- b. Misfeasance. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
- c. Malfeasance. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.

Pengadilan dahulu menafsirkan “melawan hukum” sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan dinegeri belanda, dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat. Sejak tahun 1919 tersebut, dinegeri belanda, dan demikian juga diindonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Berikut ini penjelasan untuk masing-masing perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan yang Bertentangan dengan Hak Orang Lain.



---

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (inbreuk op eens anders rech) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh pasal 1365 KUHPerdota. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:

- a. Hak-hak pribadi (persoonlijheidsrechten)
- b. Hak-hak kekayaan (vermogensrecht)
- c. Hak atas kebebasan
- d. Hak atas kehormatan dan nama baik

### 2. Perbuatan yang Bertentangan dengan Kewajiban Hukumnya Sendiri.

Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri juga termasuk kedalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum (recht splicht) dari pelakunya. Dengan istilah “kewajiban hukum” (recht splicht) ini, yang dimaksud adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (wettelijk plicht), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang (wettelijk recht).

### 3. Perbuatan yang Bertentangan dengan Kesusilaan.

Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Karena itu, manakaladengan tindakan melanggar kesusilaan telah terjadi kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPerdota).

### 4. Perbuatan yang Bertentangan Dengan Kehati-Hatian atau Keharusan Dalam Pergaulan Masyarakat Yang Baik

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah zorgvuldigheid juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal secara tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdota, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku



4. Adanya kerugian bagi korban

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Berikut ini penjelasan bagi masing-masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut;

1. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksud, baik berbuat suatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat suatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat suatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku ( karena ada juga kewajiban yang timbul karena suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur "persetujuan atau kata sepakat" Dan tidak ada juga unsur "causa yang diperbolehkan" Sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden) atau

Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan orang lain (indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed).

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (schuldelement) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (strict liability) tidak termasuk berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (strict liability), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkam kepada undan-undang lain.

Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya unsur "kesalahan" (Schuld) dalam suatu perbuatan melawan hukum. Maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

a. Adanya unsur kesengajaan, atau

b. Ada unsur kelalaian (negligence, culpa) dan

c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (recht vaardigingsgrond), seperti keadaan



---

overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Timbul pertanyaan dalam hal ini, yakni apakah perlu persyaratkan unsur "kesalahan" Disamping unsur "melawan hukum" Dalam suatu perbuatan melawan hukum, apakah tidak cukup dengan unsur "melawan hukum" Saja. Untuk menjawab pertanyaan ini, berkembang 3 (tiga) aliran sebagai berikut:

- a. Aliran yang mengatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja

Aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur melawan hukum terutama dalam artinya yg luas, sudah inklusif unsur kesalahan di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsur kesalahan terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Van Oven.

- b. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja.

Sebaliknya, aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur kesalahan, sudah mencakup juga unsur perbuatan melawan hukum didalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsur "melawan hukum" Terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Van Goundever.

- c. Aliran yang menyatakan diperlukan, baik unsur melawan hukum maupun unsur kesalahan.

Aliran ketiga ini mengajarkan bahwa suatu perbuatan melawan hukum mesti mensyaratkan unsur melawan hukum dan unsur kesalahan sekaligus. Karena dalam unsur melawan hukum saja belum tentu mencakup unsur kesalahan. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Meyers. Kesalahan yang disyaratkan oleh hukum dalam perbuatan melawan hukum, baik kesalahan dalam arti "kesalahan hukum" maupun "kesalahan sosial". Dalam hal ini hukum menafsirkan kesalahan sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yakni sikap yang biasa dan normal dalam suatu pergaulan masyarakat. Sikap yang demikian kemudian mengkristal dalam istilah hukum yang disebut dengan standar "Manusia yang normal dan wajar" (reasonable man).

4. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (schade) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori. Yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (causation in fact) hanyalah merupakan masalah "fakta" Atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai "but for" Atau "sine qua non". Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini. Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep "Sebab kira-kira"



(Proximate cause). Proximate cause merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak bertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-kadang untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah legal cause atau dengan berbagai penyebutan lainnya.

Dalam menetapkan adanya unsur perbuatan melanggar hukum adalah asas similia similibus dan asas res judicata pro veritate habetur, yakni bahwa tergugat melanggar hak subjektif penggugat. Perbuatan melawan hukum bukan hanya berupa tindakan di lapangan yang secara nyata, dan bukan juga sekadar diartikan sebagai perbuatan melawan undang-undang saja. Meskipun majelis hakim dalam kasus ini menafsirkan perbuatan melawan hukum berdasarkan undang-undang saja, namun sudah tepat dan benar, karena Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya telah tegas melarang peralihan hak atas tanah kepada warga negara asing.

Hak eigendom telah dihapus sejak tahun 1980 jika tidak dialihkan kepada warga negara Indonesia, maka tanahnya menjadi langsung dikuasai negara. Kemudian sebagai dasar penggugat menempati/menduduki tanah bekas eigendom adalah hak guna bangunan, maka secara hukum tidak dikategorikan perbuatan melawan hukum. Senada menurut Rachmanto perbuatan melawan hukum dasar gugatannya adalah karena pelanggaran terhadap hukum (undang-undang). Sedangkan menurut Gunakaya dimaknai sebagai bertentangan dengan undang-undang, tidak berdasarkan hak/tanpa hak, tanpa alasan yang sah, melanggar hak orang lain, bertentangan dengan hukum maupun bertentangan peraturan-peraturan tidak tertulis.

Berbeda apabila penggugat menguasai fisik tanah dengan memelihara tanah bekas hak eigendom tersebut dengan baik, maka berdasarkan penguasaan fisik tanah, penggugat dapat mendaftarkan tanahnya dan apabila tanahnya digunakan oleh pemerintah daerah, penggugat berhak mendapat ganti kerugian, serta kemungkinan hakim akan memenangkan objek gugatannya.

Majelis hakim dalam Putusan Nomor 3042K/Pdt/2021 telah benar memutus tanah bekas Eigendom, karena setelah meneliti Memori Kasasi tanggal 4 Mei 2021 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 31 Mei 2021 dihubungkan dengan pertimbangan judex facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak salah menerapkan Hukum. Sebagaimana pertimbangan yang dilakukan bahwa gugatan penggugat kabur (obscur libel) karena tidak secara jelas menyertakan batas-batasnya dan ada perbedaan antara luas yang didalilkan sebagai miliknya yaitu 19.000 m<sup>2</sup> dengan yang dikuasai/dimiliki oleh Tergugat yaitu seluas 10.216 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa Putusan judex facti/Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT Surya Dumai Land Perkasa tersebut harus ditolak. Namun yang menjadi persoalan adalah majelis hakim hanya membatalkan gugatan dan menyatakan tanahnya kembali menjadi tanah negara. Setelah ditetapkan sebagai tanah negara oleh pengadilan, siapa yang berhak atau memiliki prioritas terhadap tanah bekas eigendom tersebut. Meskipun telah ditetapkan sebagai tanah negara otoritas pertanahan menganggap pemegang hak masih memiliki hak keperdataan yang masih melekat, tidak hilang atau berakhir pada bekas pemegang hak, walaupun jangka waktunya telah berakhir.

Untuk pemutusan hubungan hukum keperdataan kepada bekas pemegang hak diberikan ganti kerugian dan pemegang hak memiliki prioritas terhadap tanah tersebut. Pengaturan tentang hak-hak keperdataan dan hak prioritas terhadap tanah negara bekas hak tidak diatur secara tegas, bahkan

---

cenderung sumir, akan tetapi dalam praktik keberadaannya diakui, terlihat jelas dalam banyak putusan pengadilan mengakui adanya itu.

Hak prioritas atas tanah dimaknai sebagai hak untuk mendapat prioritas pertama atau diutamakan/didahulukan berdasarkan urutan-urutan penerima hak atas tanah untuk memperoleh pengakuan, pemberian/penetapan hak-hak atas tanah. Sedangkan hak keperdataan mengenai hubungan hukum antara subjek hak dengan tanahnya. Artinya, hak keperdataan diselesaikan lebih dahulu, baru hak prioritas dapat diberikan berdasarkan prioritas urutan penerima hak. Hak prioritas dalam pelaksanaan hukum pertanahan sudah diakui eksistensinya, dengan hak prioritas seseorang dapat memperoleh atau dapat kehilangan hak atas tanah dan karena hak prioritas pula hak atas tanah seseorang dicabut.

Hak prioritas bukanlah suatu hak, Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengenal istilah hak prioritas. Ketentuan yang selama ini dirujuk untuk menjelaskan adanya tafsir mengenai hak prioritas adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yang di dalamnya mengatur “perpanjangan dan pembaharuan” hak. Inilah yang melahirkan tafsir mengenai hak prioritas.

Misalnya terhadap hak guna bangunan dipraktikkan hampir serupa dengan erfpacht pada masa kolonial, praktis tidak membuat berarti lagi perubahan jangka waktu hak, karena perusahaan berpeluang memiliki hak guna bangunan seusia erfpacht dan menutup peluang peralihan hak kepada pihak lain. Ia juga terbukti menyandera kewenangan negara menguasai kembali tanah Negara.

Urutan-urutan penerima hak prioritas diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, diberikan prioritas untuk pemberian hak baru atas tanah tersebut kepada:

- (1) Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan;
- (2) Rakyat yang telah menduduki tanah-tanah hak guna usaha asal konversi hak barat tersebut, dengan didasari pertimbangan bahwa tanah tersebut lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian;
- (3) Rakyat yang telah menduduki dan membuat perkampungan di atas tanah tersebut.

Pada prinsipnya setiap orang memiliki kesempatan yang sama dalam mendapatkan hak atas tanah, namun demikian pihak yang menguasai tanah bekas hak secara fisik dalam jangka waktu tertentu dengan iktikad baik, akan mendapatkan prioritas dalam perolehan hak atas tanahnya. Persoalan dalam perkara ini, majelis hakim tidak memutuskan siapa yang paling memiliki hak prioritas atas tanah bekas Eigendom, apakah pemegang alas hak, perusahaan yang mengelola, Pemerintah Daerah. Berpedoman pada Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 setidaknya ada beberapa alternatif penyelesaian sengketa pasca putusan pengadilan. Prioritas pertama, diberikan kepada perusahaan yang mengelola yang menduduki/menguasainya secara fisik tanah dengan syarat lebih dari 20 tahun.

Hak apa yang diberikan tergantung dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah, bila untuk kegiatan usaha diberikan hak guna bangunan, untuk rumah tinggal diberikan hak milik dengan memperhatikan kepentingan umum dan bekas pemegang hak tanah. Menurut Setiawan &

Hadiatmodjo secara substantif subjek hukum yang mendapatkan prioritas untuk mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah asal konversi hak barat ini adalah:

1. Prioritas pertama ada pada negara, dengan catatan bila diperlukan untuk proyek-proyek yang berhubungan dengan kepentingan umum (Pasal 2 dan Pasal 3).
2. Prioritas kedua adalah bekas pemegang hak atas tanah negara bekas hak barat tersebut. Bekas pemegang hak tersebut termasuk di dalamnya perusahaan-perusahaan milik negara dan daerah atau badan-badan negara yang masih dikuasai (dimiliki) untuk tanah tersebut dengan pembaharuan hak; dengan catatan memperhatikan masalah tata guna tanah, sumber daya alam dan lingkungan hidup, keadaan kebun dan penduduknya, rencana pembangunan di daerah dan kepentingan bekas pemegang haknya dan penggarap/ penghuninya (Pasal 3, 6, dan 1).
3. Prioritas ketiga adalah rakyat penggarap dan penghuni tanah negara bekas hak barat tersebut dan akan diberikan hak baru yang memenuhi syarat (Pasal 4 dan Pasal 5).

Penguasaan tanah lebih dari 20 tahun lazim disebut *rechtsverwerking* yaitu lampainya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya. Menurut Hutagalung *rechtsverwerking* adalah apabila seseorang memiliki tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan iktikad baik, dia tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain.

Orang yang dengan iktikad baik telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut, berhak untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dimanfaatkan olehnya tersebut. Keberadaan lembaga *rechtsverwerking* telah menjadi yurisprudensi diakui keberadaannya sebagai salah satu alasan hak untuk memperoleh hak milik atas tanah. Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan, baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat penguasaan dilakukan dengan iktikad baik.

Pada dasarnya iktikad baik dimaknai dengan kejujuran, kejujuran pemegang hak dalam perolehan tanahnya, jujur dalam memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Ketentuan iktikad baik merupakan lawan dari iktikad buruk atau ketidakjujuran. Sulit untuk mengidentifikasi iktikad baik karena mempunyai makna yang abstrak sehingga menimbulkan makna yang berbeda-beda.

Prioritas kedua, diberikan kepada Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru dengan hak pengelolaan. Hak pakai tidak dapat diberikan karena penggunaan dan pemanfaatannya tidak langsung untuk kepentingan tugas dan fungsi dinas pemerintah daerah, karena tanah bekas *eigendom* penggunaan tanahnya sudah ditempati oleh perusahaan PT. Surya Dumai Land Perkasa. Atas dasar hak pengelolaan ini dapat dilakukan perbuatan sewa menyewa dan dapat mengajukan permohonan diterbitkannya sertifikat hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, dengan jangka waktu hak guna bangunan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria.

Salah satu hak atas tanah yang dapat diberikan dari undang-undang dasar adalah hak guna bangunan. Hak pengelolaan atas hak guna bangunan didahului oleh pembuatan perjanjian penggunaan tanah antara pemegang hak pengelolaan dengan calon pemegang hak guna bangunan. Pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang yaitu merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama

dengan pihak ketiga. Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang melahirkan hak milik dilakukan dalam bentuk pelepasan tanah hak pengelolaan oleh pemegang haknya. Hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan tidak memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan tanahnya. Hak milik atas tanah hak pengelolaan memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan tanahnya.

Sesuai dengan Pasal 1 angka 2, Pasal 22 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menjelaskan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak guna bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

Prioritas ketiga, untuk pemegang hak tidak dapat diberikan hak prioritas atas tanah, karena berdasarkan ketentuan konversi haknya masih ada akan tetapi tidak bisa menjadi haknya karena tidak pernah menguasai/memanfaatkan tanah secara fisik dengan itikad baik. Namun pemegang tanah masih memiliki tanah tersebut. Untuk menghapus hak keperdataan dengan cara ganti rugi, besaran ganti kerugian yang diberikan harus sesuai dengan kesepakatan dan nilai objek yang dilepaskan. Karena hapusnya hak atas tanah tidak otomatis menghapus hak kepemilikan. Namun berbeda dengan pendapat Sitorus menyatakan penggantian atau ganti kerugian kiranya juga tidak patut diberikan tanah negara yang terjadi karena pelanggaran terhadap prinsip nasionalitas dalam Undang-Undang Pokok Agraria, penyelesaian ganti kerugian itu hanya dapat dilakukan ketika bekas pemegang hak tidak menjadikan tanah bekas haknya itu sebagai tanah terlantar.

Meskipun hak prioritas bukanlah hak atas tanah sebagaimana yang ada dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, namun menyandera negara, mengakibatkan kendala bagi pelaksana untuk menjalankan kebijakan pemberian hak baru kepada subjek yang lain. Konsep ini memberi hakikat pada orang yang haknya pada miliknya posisi negara yang mempunyai 'hak menguasai negara' atas tanah negara itu tampak lemah. Pada prinsipnya, pemberian hak prioritas pertama dan kedua dengan catatan tanah negara bekas hak Eigendom tidak dalam sengketa dengan pihak lain baik mengenai batas-batasnya maupun kepemilikannya. Ketika tanah negara bekas tanah hak, akan diberikan kepada pihak lain, maka pihak lain yang akan menerima hak tersebut harus melakukan penyelesaian terhadap bekas pemegang hak. Jika tanah tersebut masih dalam sengketa hak-hak tersebut tidak dapat diberikan hak oleh otoritas pertanahan. Pada prinsipnya hak prioritas peralihan dari tanah bekas hak eigendom menjadi hak milik dengan memperhatikan tiga kepentingan, yaitu kepentingan umum, kepentingan bekas pemegang hak, dan kepentingan masyarakat yang menguasai/memanfaatkan tanah secara fisik dengan itikad baik. Dan pemegang hak dapat memiliki hak prioritas apabila telah memenuhi persyaratan yang sesuai dari peraturan yang berlaku.

Apabila melihat ketentuan hukum pertanahan di Indonesia, terdapat ketentuan mengenai hak untuk mendapat prioritas pertama atau diutamakan/didahulukan berdasarkan urutan-urutan penerima hak atas tanah. Hak tersebut disebut sebagai hak prioritas. Pengaturan mengenai Hak Prioritas dapat ditemukan dalam beberapa peraturan dan yurisprudensi. Salah satunya dapat dilihat pada Pasal 37 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah PP No. 18/2021. Pasal tersebut pada intinya mengatur bahwa bagi bekas pemegang hak dapat diberikan prioritas atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara apabila telah dipenuhi seluruh persyaratan :

1. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak.
2. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
4. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang.
5. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.
6. Sumber daya alam dan lingkungan hidup.
7. Keadaan tanah dan masyarakat sekitar.

Sebelum berlakunya PP No. 18 Tahun 2021, pengaturan mengenai Hak Prioritas dapat dilihat pada Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah PP No. 40/1996. Pasal tersebut mengatur bahwa hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak jika:

1. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak.
2. Syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak dan
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Selanjutnya, ketentuan mengenai Hak Prioritas juga dapat ditemukan dalam yurisprudensi. Seperti dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2557 K/Pdt/2016 yang pada intinya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa agar seorang bekas pemegang hak dapat memiliki hak prioritas, maka bekas pemegang hak tersebut harus mengajukan permohonan perpanjangan hak dalam jangka waktu 2 ( dua) tahun sebelum berakhirnya hak. Kemudian, dalam Putusan Mahkamah Agung No.: 603/K/Pdt/2013, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa para pihak yang memperoleh skala prioritas adalah siapa yang menempati secara nyata atas tanah tersebut. Hal ini sejalan dengan Pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Mahkamah Agung No. 475 K/Pdt/2010 yang pada pokoknya adalah sebagai pihak yang menguasai serta mengusahakan tanah secara terus menerus dalam waktu yang cukup lama (in casu 30 tahun) tanpa ada keberatan dari pihak lain, maka Penggugat dikatakan sebagai penggarap yang beriktikad baik. Sehingga, sepatutnya ia berhak mendapat kesempatan pertama untuk mengajukan permohonan sertipikat hak milik atas tanahnya.

### **KESIMPULAN**

Pada prinsipnya setiap orang memiliki kesempatan yang sama dalam mendapatkan hak atas tanah, namun demikian pihak yang menguasai tanah bekas hak secara fisik dalam jangka waktu tertentu dengan iktikad baik, akan mendapatkan prioritas dalam perolehan hak atas tanahnya. Persoalan dalam perkara ini, majelis hakim tidak memutuskan siapa yang paling memiliki hak prioritas atas tanah bekas Eigendom, apakah pemegang alas hak, perusahaan yang mengelola, atau Pemerintah Daerah. Berpedoman pada Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 setidaknya ada beberapa alternatif penyelesaian sengketa pasca putusan pengadilan. Prioritas pertama, diberikan kepada perusahaan yang mengelola yang menduduki/menguasainya secara fisik tanah dengan syarat lebih dari 20 tahun.

---

## REFERENSI

### A. BUKU

- Abdurrahman, Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Ali, Achamd, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofi dan Sosilogis), Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Ali, Zainuddin, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2013.
- Anshori, Abdul Ghofur, Filsafat Hukum, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2006
- Arikunto, Suharsimi Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan, Rineke Cipta, Jakarta, 2002.
- Azwar, Saifudin, Metode Penelitian, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2003.
- Azhari, Samlawi, Pendidikan Lingkungan Hidup di Perguruan Tinggi, Malang: Percetakan KOPMA Press, 1998.
- Bungin, Burhan, Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- , Penelitian Kualitatif, Kencana, Jakarta, 2010.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Fuady, Dinamika Teori Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2007.
- Hadjon, Philipus M, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Peradaban, Jakarta. 2007.
- Erwiningsih, Winahyu, Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Cetakan 1, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2009.
- Isnaini, Moch, Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia, LaksBang, Yogyakarta, 2013
- Kalo, Syafruddin, Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2004.
- Kelsen, Hans, Teori Hukum, Terjemahan oleh Siwi Purwandari, Nusa Media, Bandung, 2008
- Limbong, Bernard, Politik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2014.
- , Pengadaan Tanah Untuk Pebangunan Regulasi, Kompensasi, Penegakkan Hukum, Pustaka Mergareta, Jakarta, 2011.
- , Konflik Pertanahan, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012



- , Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011
- Lubis, Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, Pencabutan Hak, Pembebasan, Dan Pengadaan Tanah, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Lubis, M. Solly, Filsafat Ilmu dan Penelitian, Mandar Maju, Bandung, 2014.
- Mertokusumo, Sudikno, Teori Hukum, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012.
- Muliawan, Jarot Widya, Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal, Buku Litera, Yogyakarta, 2015.
- Muliawan, Jarot Widya, Cara Mudah Memahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Buku Litera Yogyakarta, 2016.
- Muwahid, Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Duta Media Publishing, Pamengkasan, 2017.
- Nasution, Bahder Johan Metode Penelitian Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Negara, Guna, Rakyat dan Negara, Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Tatanusa, Jakarta, 2008.
- Parlindungan, A.P. Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan, Mandar Maju, Bandung, 1993.
- Projdikoro, Wiryono, Asas-asas Hukum Perdata, Sumur, Bandung, 1992
- Rubaie, Achmad, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayu Media, Malang, 2007.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Salim HS, Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2005
- Santoso, Urip, Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah. Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya. 2009.
- Satrio, J. Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari perjanjian Buku I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001.
- Setiono, Rule of Law (Supremasi Hukum), Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.
- Sidharta, B. Arief, Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori dan Filsafat Hukum, Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Sitorus, Olloan & Dayat Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.

---

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 2013.

Subekti, R, Aneka Perjanjian, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014.

Sudjito et all, Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah Serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2012.

Sumardjono, Maria SW, Tanah Dalam Persepektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya, : Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2008.

Suryabrata, Samadi, Metodologi Penelitian, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998

Sutedi, Adrian, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cet. Kedua. Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Syah, Mudakir Iskandar, Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak), Permata Aksara, Jakarta, 2015.

Ujan, Andre Ata, Filsafat Hukum : Membangun Hukum, Membela Keadilan, Kanisius, Yogyakarta, 2009.

----- Keadilan dan Demokrasi Telaah Filsafat Politik John Rawls, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hal. 28.

Wuisman, J.J.J M, Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas, FE UI, Jakarta, 1996.

## **B. JURNAL/ARTIKEL/TESIS**

Agus Suntoro, "Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif Ham" Jurnal Agraria dan Pertanahan, vol. 5, no. 1, 2019.

Anita Kamilah dan M. Rendi Aridhayandi, Kajian Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembagian Harta Warisan Atas Tanah Akibat Tidak Dilaksanakannya Wasiat Oleh Ahli Waris Dihubungkan Dengan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Benda (Van Zaken), Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 32 No. 1, Sekolah Tinggi Hukum Bandung, 2015.

Dekie GG Kasenda, "Ganti kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" Jurnal Morality, Vol 2, No 2 Desember 2015.

Doni Triono, Penilaian Ganti Kerugian Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 2015, Substansi, Vol 1 No 2, 2017

Dulmuzid, Analisis Penetapan Nilai Pengganti Wajar dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Kota Lhokseumawe, Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan Vol 4 No. 2 2019.

Endang Purwaningsih, Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) Trans Sumatera, Jurnal Ilmu Hukum Vol. V, No. 2, Juni 2019.



---

Engki Rendra, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, "Bengkoelen Justice. Vol 3 No. 1 Tahun 2013

Hardianto Djanggih, "Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum", Pandecta Vol 12 No. 2 Tahun 2017.

Hery Zarkasih, "Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)", Jurnal IUS | Vol III | Nor 8 | Agustus; 2015.

Imam Koeswahyono, "Suatu Catatan Kritis Atas Undang-Undang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan No 2 Tahun 2012", Makalah, tt.

Johan's Kadir Putri, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Lingkar Perkantoran-Coastal Road Di Kabupaten Penajam Paser Utara, Vol 11 No 2, Oktober 2019.

Ni Ketut Vivin Suganda. "Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus di Kabupaten Lombok Utara)" Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 32 No.3, November 2017

Nur Adhim, "Model Upaya Hukum terhadap Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tambaklorok, Kota Semarang) "Jurnal Gema Keadilan, Vol 6, Edisi I, Juni 2019.

Nur Rosihin Ana, "Ambiguitas Keadilan dalam Ganti kerugian Tanah" dalam Majalah Konstitusi No. 90 Agustus 2014.

Rahmad Masturi, Hakekat Keadilan Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pembangunan Nasional, Vol. 20 No. 2 November 2018.

Rahayu Subekti, "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" Yustisia. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016.

Rizky Amalia, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti kerugian Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" Yuridika: Vol 27 No 3, September-Desember 2012.

Suhartoyo, "Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol", Administrative Law & Governance Journal. Vol 4 Issue 2, June 2021

Tegar Gallantr, Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam, Vol. 6 No. 1 Januari Tahun 2021.

Urip Santoso, Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Prespektif Vol.XXI No.3 (September 2016)



---

Vicy Andriany, Penilaian Ganti kerugian Untuk Kepentingan Umum'(Studi Kasus Pembebasan Lahan Untuk Tapak Tower PLN), Journal of Islamic Management and Bussines Vol. 2, No. 2 Oktober 2019.

Wahyu Prawesthi, "Analisis Yuridis Pemberian Ganti kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Jakarta, 2017

Widyarini Indriasti Wardani, "Harmonisasi Lembaga Bank Tanah dengan Pengaturan Pengadaan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", Jurnal Spektrum Hukum, Vol 18, No 2 (2021).

### **C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

