

BAB I

Pendahuluan

A. Latar Belakang Masalah

Pada kehidupan bernegara dan bermasyarakat, salah satu hal yang harus ditegakkan adalah suatu kehidupan hukum dalam masyarakat.¹ Konsep supremasi hukum dalam berbangsa dan bernegara membawa perlunya direnungkan kesatuan Kehidupan Negara. Undang-Undang mengatur hak dan kewajiban kehidupan masyarakat, serta tata cara pelaksanaan dan pemeliharaan hak dan kewajiban tersebut. Hukum perdata yang mengatur hak dan kewajiban dalam kehidupan bermasyarakat disebut “hukum perdata substansial”. Sebaliknya, hukum perdata yang mengatur tentang pemenuhan dan pemeliharaan hak dan kewajiban disebut “hukum perdata resmi”. Hukum perdata formal biasa disebut dengan hukum acara perdata.²

Peranan hukum dalam masa pembangunan yang membawa perubahan perubahan dengan cepat dalam struktur masyarakat serta dalam sistem nilai sosialnya menjadi perhatian luas di kalangan para sarjana hukum dan cendekiawan lain yang ikut serta, baik hukum diharapkan menjadi sarana untuk menciptakan ketertiban dan kemandirian hidup di masyarakat, sedang dilain pihak pembangunan dengan sendirinya menciptakan gejala sosial baru yang berpengaruh pada sendi-

¹ Asba, P., Syahril, M. A. F., & Makkarawa, I. (2022). The Pollution of The Role of The Polri in The Prevention of Commotion in Demonstration. *TRADITIONAL JOURNAL OF LAW AND SOCIAL SCIENCES*, 1(02), 53-72.

² Abdul Kadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), hlm. 3-4.

sendi kehidupan masyarakat itu sendiri.³ Di negara kita dimana segala bidang kehidupan didasari oleh nilai Pancasila, sesuai dengan isi sila kedua yang berbunyi “Kemanusiaan yang adil dan beradab” maka oleh sebab itu timbulah Hubungan hukum antara sesama anggota masyarakat.

Namun terkadang hubungan hukum ini terganggu karena kewajiban seseorang terhadap yang lain tidak dipenuhi, sehingga karenanya timbul sengketa karena terganggu hubungan hukum salah satu pihak, maka biasanya orang yang merasa dirugikan membutuhkan penyelesaian baik diluar atau melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.⁴

Contoh aktivitas ilegal adalah pendudukan ilegal yang kontroversial atas tanah dan bangunan tanpa izin pemiliknya. Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan mahluk hidup di dunia. Tanah memegang peran yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, Pasal 33 UUD 1945 merupakan penegasan dari makna demokrasi ekonomi, yaitu perekonomian diselenggarakan demi kesejahteraan sosial bagi rakyat. Kepentingan rakyatlah yang utama bukan kepentingan orang-perorangan, meskipun hak setiap warga negara tetap dihormati, dimana negara memiliki kewenangan untuk memberikan perlindungan hukum dan mewujudkan kepastian hukum bagi warga negaranya dalam hal kepemilikan tanah.

³ Nisa, A. N. M. (2020). *Penegakan hukum terhadap permasalahan lingkungan hidup untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan (studi kasus kebakaran hutan di indonesia)*. Jurnal Bina Mulia Hukum, 4(2), 294-312.

⁴ Nadir, W. W. (2018), *Politik Hukum Dalam Pembangunan Hukum Nasional Indonesia*. Jurnal Yustitia, 19(1), hlm. 11-23.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebut dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal 26 hanya disebutkan dialihkan termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.⁵

Dalam buku yang di tulis oleh Aartje Tehupeory menjelaskan proses jual beli tanah merupakan rangkaian kegiatan untuk memperoleh tanah. Oleh karena itu, dalam proses ini peran PPAT sangat penting terkait dengan pembuatan akta jual beli tanah. Berikut syarat Proses jual beli tanah girik yaitu: ⁶

- a. Asli akta girik terdaftar atas nama penjual;
- b. Bukti pembayaran PBB;
- c. Surat pernyataan tidak sengketa tanah girik tersebut berdasarkan sengketa;
- d. Surat keterangan riwayat tanah yang menunjukkan pemilik awal tanah tersebut dan siapa yang pernah memiliki hingga saat ini;
- e. Surat keterangan yang menjelaskan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam proses jual beli.
- f. Surat keterangan tanah yang menjelaskan bahwa tanah tersebut tidak sedang dijadikan jaminan.

⁵ Adrian Sutedi, Sertipikat Hak Atas Tanah (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 57

⁶ Destriana, A., & Allagan, T. M. P. (2022). PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM ADMINISTRASI PERTANAHAN MELALUI SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK. PALAR (Pakuan Law Review), 8(1), 91–106

Dengan telah dilakukannya jual beli tanah girik di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka nantinya tanah girik tersebut akan berubah status menjadi Akta Jual Beli (AJB) yang memiliki kekuatan hukum lebih kuat.

Girik adalah surat pajak hasil bumi/verponding, sebelum diberlakukannya UUPA merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun, setelah berlakunya UUPA, girik tidak lagi dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan hanya sebagai surat keterangan objek hak atas tanah. Dengan demikian, kedudukan girik yang dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tidak dapat disebut sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Lain halnya dengan UUPA, tidak mengakui girik dan mengakui sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan, meskipun status girik tanah tidak dijalinkan dengan SHM maupun sertifikat tanah lainnya.⁷

Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menyebutkan bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah yang paling kuat adalah sertifikat. Meskipun dalam sertifikat terdapat data fisik dari tanah yang mencakup surat ukur serta buku daftar tanah terkait. (Sibuea, 2016) Namun, tanah girik juga dapat diubah menjadi Akta Jual Beli (AJB) yang kemudian didaftarkan sebagai Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Hak Guna Usaha (HGU) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Sedangkan jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dalam Pasal 1457 KUHPerdata, walaupun hak kepemilikan atas tanah tersebut belum diserahkan atau belum balik nama ke atas nama pembeli namun transaksi jual beli sudah bisa dikatakan sah. Namun, pembeli dan penjual

⁷ Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3), 263–289.

telah sepakat mengenai tanah dan harganya walaupun uang tersebut belum dibayarkan oleh pembeli.⁸

Tanah sebagai real estate merupakan kebutuhan pokok kehidupan masyarakat, dan tanah memegang peranan dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Keberadaan tanah sendiri semakin hari semakin menyempit dalam situasi dimana tuntutan masyarakat dan pemerintah terhadap tanah semakin meningkat baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai usaha bagi masyarakat setempat.

Implementasi perlindungan hukum dan kepastian hukum oleh negara dalam hal kepemilikan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam Pembukaan UUD 1945, dan diamanatkan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, maka pada tanggal 24 September 1960, Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA). Upaya yang ditempuh oleh pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah, yaitu dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara republik indonesia, hal ini secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 19 UUPA, yang menyatakan bahwa:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

⁸ Pulungan, M. T., & Muazzul, M. (2017). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4(2), 60–71.

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukaan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

Namun mengingat kebutuhan tinggi orang-orang atas lahan, orang sering melakukan tindakan yang menentang hukum untuk penggunaan lahan. Banyak sekali terjadi perbuatan melawan hukum penguasaan tanah tanpa alas hak yang sah. Di mana seseorang dapat menikmati tanah orang lain dengan melawan hukum, sehingga akibat dari perbuatannya tersebut pemilik lahan mengalami kerugian dengan tidak dapat menikmati hasil tanahnya. Dengan hal tersebut didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: ⁹

“Tiap Perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”

Di samping ketentuan dalam KUH Perdata, Pemerintah juga mengatur tentang penguasaan tanah tanpa hak yaitu dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya. Di sebutkan dalam Pasal 2 Perpu Nomor 51 Tahun 1960 yang menyatakan larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.¹⁰

Ketika ada perbuatan yang merugikan orang lain, maka orang yang merasa dirugikan tersebut dilindungi oleh hukum terkait dengan penegakan hak-haknya diataranya melalui gugatan dipengadilan. Nantinya hakim yang menilai dan

⁹ Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

¹⁰ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti UndangUndang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya

mempertimbangkan atas permohonan tersebut. Pendapat hakim sangat penting dalam mengambil keputusan. Putusan hakim dianggap sudah mencakup keadilan dan kepastian hukum, serta harus juga memperhatikan kepentingan para pihak yang terlibat. Pengambilan keputusan sangat diperlukan bagi seorang hakim dalam sengketa yang dia pertimbangkan dan hakimi. Hakim harus mampu mengolah dan mengolah data yang diperoleh selama persidangan dari bukti tertulis, keterangan saksi, tuduhan, pengakuan dan sumpah yang diungkapkan selama persidangan, dan karenanya akuntabilitas, ketidakberpihakan, kebijaksanaan, profesionalisme dan objektivitas.

Hakim memainkan peran penting dari awal hingga akhir persidangan. Berdasarkan 199 HIR atau 143 RBG, hakim memiliki kewenangan untuk mengarahkan pihak yang mengajukan gugatan untuk mengklarifikasi sengketa dan memudahkan hakim untuk menyelesaikan sengketa. Ketika mempertimbangkan suatu sengketa, hakim harus praktis independen dan tidak boleh memihak. Selama persidangan, hakim mendengarkan kedua sisi cerita beserta buktinya sendiri sehingga hakim dapat memastikan kebenarannya.

Pertimbangan hakim diperlukan ketika mengambil keputusan yang mengharapkan penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang terlibat. Putusan hakim diyakini harus mencakup keadilan (*Ex Aequo Et Bono*) dan juga harus mencakup kepastian hukum dan manfaat bagi para pihak yang terlibat. Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hukum, perbuatan melawan hak orang lain, atau perbuatan yang merugikan pihak lain. pihak korban. Sebagian orang mengartikan perbuatan yang melawan hukum sebagai perbuatan di luar kewenangannya. Kemudian, perbuatan yang bertentangan dengan hukum juga

diartikan sebagai perbuatan yang melanggar nilai-nilai kesusilaan, nilai-nilai harkat dan martabat yang berkembang dalam masyarakat dan prinsip-prinsip umum yang berlaku di bidang hukum.

Berdasarkan Delik melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur lebih lanjut dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang sudah dijelaskan diatas hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.¹¹

Salah satu permasalahan penguasaan tanah tanpa izin pemilik muncul didaerah Desa Waringin, Kecamatan Mancak, Kabupaten Serang, disebabkan oleh awal mulanya pemilik tanah ingin mengukur ulang tanahnya secara manual dengan bantuan aparat Desa Waringin berdasarkan AJB, karena pemilik tanah ingin membuat sertifikat dan tanda batas (patok) yang jelas maka dilakukanlah pengukuran tersebut. Namun ternyata berdasarkan hasil pengukuran tersebut fakta bahwa sebagian tanah yang telah dibeli oleh pemilik tanah telah dikuasai oleh masing masing orang lain seluas 923 m2 dengan fakta fakta tersebut pemilik tanah meminta keterangan terhadap orang orang lain ini namun mereka bersikeras tetap pada penguasaannya. Dilakukan upaya hukum dengan gugatan perbuatan melawan hukum diharap dalam upaya ini dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Oleh sebab itu, berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik mengkaji dan memaparkannya dalam bentuk skripsi dengan judul “**Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Atas Penguasaan Tanah Girik Sebelum Akta Jual Beli (Studi Kasus : Putusan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN.Srg.)**”

¹¹ Salim HS, 2008, Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, hal.100

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut maka munculah beberapa permasalahan yang menjadi kajian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Bagaimana prosedur pembuatan AJB (akta jual beli) tanah girik tetapi tanah tersebut dalam penguasaan pihak lain?
2. Bagaimana Pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian sengketa Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan tanah girik berdasarkan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN.Srg?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan penulisan berdasarkan rumusan masalah di atas terbagi menjadi dua, yaitu tujuan umum dan manfaat penelitian.

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan ini adalah:

- a. Untuk mengetahui prosedur pembuatan AJB (akta jual beli) tanah girik tetapi tanah tersebut dalam penguasaan pihak lain;
- b. Untuk mengetahui Pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian sengketa Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan tanah girik berdasarkan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN.Srg.

2. Manfaat Penelitian

1) Manfaat Teoritis

Dengan adanya hasil dari penelitian di harapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis, memberikan informasi, memberikan sumbangan terhadap pengembangan ilmu pengetahuan secara umum maupun secara khusus, serta memberikan gagasan mengenai

perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah dan bangunan yang di kuasai atau ditempati oleh orang lain tanpa seizin pemilik.

2) Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat berguna bagi masyarakat umum mengenai proses penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan tanah tanpa seizin pemilik.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Dalam hal ini penulis mempergunakan teori yang berkaitan langsung dengan pokok permasalahan yang akan dibahas. Adapun teori yang akan digunakan sebagai acuan adalah sebagai berikut:

a. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum dimana kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹² Kepastian hukum tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945/Pasal 28D ayat (1) yang berbunyi “setiap orang berhak atas pengakuan jaminan perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sehingga kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma - norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati.

¹² Muhammad Syaifuddin, dkk, *Desain Industri Perspektif Filsafat, Teori, dan Dogmatik Hukum*, (Malang : Tunggal Mandiri, 2019), hal. 40

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma.¹³ Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek yang “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.¹⁴ Undang-Undang berisi aturan-aturan yang menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut kemudian menimbulkan kepastian hukum.¹⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁶

Menurut Gustav Radburch, ada empat hal yang mendasar berhubungan dengan kepastian hukum yaitu pertama hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*Gesetzliches Recht*). Kedua, bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari keliruan dalam

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2008), hal. 158

¹⁴ *Ibid.* hal. 159

¹⁵ *Ibid.* hal. 160

¹⁶ Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Press, 2012), hal. 56

pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.¹⁷

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁸

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara, dan dilain sisi bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat, dan martabat sebagai manusia.

¹⁷ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Vol.1, (Jakarta : Kencana Prenanda Media Group, 2010), hal. 293

¹⁸ Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta : Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret, , 2004), hal. 3

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.¹⁹

Perlindungan hukum berkaitan erat dengan hak seseorang untuk berada dalam perlindungan secara hukum dan hak atas rasa aman. Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara ini sudah tercantum dalam Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi :

- a. Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, masyarakat, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi;
- b. Setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan..atau perlakuan yang merendahkan derajat martabat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain.

Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bermakna bahwa setiap warga negara berhak atas perlindungan dari Negara baik bagi dirinya sendiri, keluarga, kehormatan maupun martabat dan harta benda yang dia miliki dibawah kekuasaannya. Setiap

¹⁹ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka,1989), hal. 102

orang memiliki hak atas rasa aman dan perlindungan dari adanya ancaman untuk berbuat atau bertindak yang tidak sesuai dengan hak asasi manusia.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁰

Menurut Philipus M. Hadjon, menjelaskan bahwa apabila dalam perlindungan hukum tersebut diterapkan dua hal yaitu:

- 1) Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau perselisihan. Hal ini diwujudkan dengan cara Debitor meletakkan hartanya yang termasuk dalam bodel pailit. Sehingga pada saat eksekusi tidak menimbulkan sengketa dan kerugian bagi pihak kreditor.
- 2) Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan. Hal ini dapat diwujudkan dengan melalui putusan lembaga pengadilan yang berwenang.²¹

Harjono mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris disebut *legal protection*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *rechtsbecherming*. Harjono memberikan pengertian bahwa perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk kemudian ditujukan kepada

²⁰ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta Universitas Sebelas Maret : *Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana*, 2004), hal. 3

²¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya : Peradaban, 2007), hal. 3

perlindungan terhadap kepentingan - kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan kepentingan-kepentingan yang perlu untuk dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum.²²

2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah kerangka yang menggambarkan konsep-konsep khusus yang juga merupakan kumpulan dalam pengertian yang berkaitan dengan istilah yang selanjutnya diteliti dan/diuraikan dalam karya ilmiah hukum.

Penulisan kerangka konsep tersebut akan diuraikan seluruhnya dalam tulisan karya ilmiah dan hanya satu-satunya. Dalam penulisan skripsi ini, kerangka konsep yang diuraikan penulis hanyalah memuat definisi operasional sebagai berikut:

- a. Tanah adalah permukaan bumi, demikian dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”). Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945.²³
- b. Hak Atas Tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan

²² Harjono. *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa. Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.*(Jakarta : Balai Pustaka, 2008), hal. 357

²³ Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), Hlm. 19

alam yang terkandung di dalamnya. Hak atas tanah diatur pada Pasal 20 UUPA yang menentukan bahwa Hak Milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mempunyai fungsi sosial.²⁴

- c. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Akta Jual Beli atau AJB adalah dokumen autentik yang menjadi bukti terjadinya peralihan hak atas properti, baik tanah dan/atau bangunan karena jual-beli. Karena statusnya sebagai dokumen autentik, AJB tidak dibuat dan diterbitkan oleh sembarang orang.
- e. Tanah Girik adalah Tanah girik merupakan sebutan untuk tanah adat atau tanah yang belum memiliki sertifikat dan belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, serta belum memiliki status hak tertentu (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik). Tanah girik tidak memiliki status hukum yang kuat. Oleh karena itu, penting untuk

²⁴ Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, (Jakarta : Cerdas Pustaka, 2009), hlm.60

mencermati tanah girik yang akan dibeli, agar dikemudian hari tidak timbul permasalahan yang merepotkan.²⁵

- f. Sengketa Tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hokum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Melakukan sesuatu perbuatan hukum agar tidak terjadi sengketa atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut tanah dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.²⁶
- g. Penguasaan atas Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, Pasal 1 ayat 2 mendefinisikan penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- h. Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau Kuasanya mrmberikan pengertian bahwa memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan dan/atau mengenai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan diatasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak.
- i. Bahwa Berdasarkan Pasal 6 ayat 1 point a Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang larangan

²⁵ Dinda Keumala dan Setiyono, *Tanah dan Bangunan*, Jakarta: Redaksi Raih Asa Sukses, 2009, hlm.30

²⁶ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, Hal. 22.

pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau Kuasanya menjelaskan barangsiapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, dengan ketentuan, bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan diselesaikan menurut pasal 5 ayat j. Perbuatan melawan hukum adalah kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.²⁷

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Metode penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah yang sistematis²⁸. terutama untuk mengkaji ketentuan yang terkait permasalahan yang diteliti. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah²⁹. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, selain itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat, terutama untuk mengkaji ketentuan yang terkait permasalahan yang diteliti. Metode penelitian terhadap

²⁷ Sudargo Gautama, *Op.cit.* hlm. 240

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995), hal. 2

²⁹ *Ibid.* hal. 1

penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum atas penguasaan atau penempatan tanah dan bangunan tanpa seizin pemilik merupakan penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Metode penelitian normatif juga adalah sebagai penelitian doktrinal (*Doctrinal Research*), yaitu penelitian yang menganalisis baik hukum sebagai aturan yang tertulis maupun hukum apakah sebagai suatu kebiasaan atau kepatutan dalam memutuskan suatu perkara hukum

2. Metode Pendekatan

Untuk mendekati pokok masalah dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum dan dengan studi kasus pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan tanah tanpa seizin pemilik berdasarkan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN.Srg?.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Lazimnya didalam penelitian, dibedakan antara data yang didapat langsung dari masyarakat dan dari bahan kepustakaan yang disebut data primer atau data dasar (*primary data*) dan yang kedua dinamakan data sekunder (*Secondary data*).³⁰ Dalam penelitian ini data-data yang dipergunakan oleh penulis untuk menunjang hasil penelitian ini adalah berupa data sekunder, yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari, mengkaji, menganalisis bahan-bahan tertulis dan dilakukan untuk

³⁰ *Ibid*, hal. 51

hal-hal yang sifatnya teoritis mengenai asas-asas, konsep-konsep, pandangan-pandangan, dan doktrin-doktrin hukum, meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan ini antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- 6) Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor: 13/Pdt.G /2022/Pn.Srg.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya rancangan undang-undang, hasil penelitian dari kalangan hukum, buku-buku.³¹ Data sekunder berupa data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan, literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal, makalah, artikel, media massa, bahan dari internet serta sumber lain yang berkaitan dengan masalah yang penulis kaji

³¹ *Ibid.*, hal. 52

yang mendukung data primer. Sumber data sekunder dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Buku-buku teks yang ditulis oleh para ahli hukum;
- 2) Jurnal-jurnal Hukum;
- 3) Artikel; dan
- 4) Bahan-bahan dari media internet dan sumber lain yang memiliki

korelasi untuk mendukung penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam usaha memperoleh data menggunakan teknik pengumpulan: Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu melakukan penelitian terhadap buku-buku, literatur-literatur, serta peraturan perundang-undangan yang erat kaitannya terhadap perlindungan hukum terhadap *personal guarantee* dalam permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu, dimana analisis memiliki kaitan erat dengan pendekatan masalah yuridis normatif. Sesuai dengan metode pendekatan yang diterapkan, maka data yang diperoleh dari penelitian ini selanjutnya akan dianalisis dengan menggunakan analisis data kualitatif, dalam arti bahwa dalam melakukan analisis terhadap data dilakukan secara menyeluruh, komprehensif, terintegrasi, dan statistik.

Metode penafsiran dipergunakan untuk memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku, maka analisis data yang digunakan adalah sebagai berikut:³²

- a. Peraturan perundang-undangan yang satu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lain sesuai dengan asas hukum yang berlaku.
- b. Harus mengacu pada hierarki peraturan perundang-undangan, yaitu peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatnya tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang di atasnya atau lebih tinggkatannya.
- c. Mengandung kepastian hukum yang berarti bahwa peraturan tersebut harus berlaku dimasyarakat.
- d. Syarat peraturan perundang-undangan yang baik yaitu yang memenuhi unsur filosofi, sosiologis, dan yuridis.

F. Sistematika Penulisan

Didalam hal ini Penulis ingin memaparkan mengenai hal-hal yang ingin dituangkan di dalam penulisan skripsi ini secara keseluruhan, maka dari itu penulis memaparkan sebagai berikut :

1) BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian bab ini penulis akan menyajikan mengenai latar belakang, pokok permasalahan atau perumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, metodologi

³² Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, (Surakarta : Bandung Alumni, 1994), hal. 152

penelitian, kerangka teoritis dan kerangka konseptual, dan sistematika penulisan.

2) BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH, SENGKETA TANAH, PERBUATAN MELAWAN HUKUM, GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Pada bagian bab ini penulis menyajikan mengenai pengertian Hak atas tanah, Jenis – Jenis hak atas tanah, sengketa tanah, perbuatan melawan hukum, pengaturan, dasar gugatan dan teori-teori yang berhubungan dengan fakta-fakta atau kasus yang sedang dibahas di dalam penulisan skripsi ini.

3) BAB III

FAKTA YURIDIS PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PENGUASAAN TANAH GIRIK.

Pada bagian bab ini penulis menyajikan mengenai data atau informasi hasil penelitian diolah, dianalisis, ditafsirkan sehingga jelas sebagaimana penyebab adanya perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah girik.

4) BAB IV**ANALISIS TENTANG PERBUATAN
MELAWAN HUKUM ATAS PENGUASAAN
TANAH GIRIK BERDASARKAN PUTUSAN
NOMOR 13/Pdt.G/2022/PN.Srg**

Pada bagian bab ini penulis menyajikan Analisis
Pertimbangan Hakim mengenai:

1. Bagaimana prosedur pembuatan AJB (akta jual beli) tanah girik tetapi tanah tersebut dalam penguasaan pihak lain?
2. Bagaimana Pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian sengketa Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan tanah girik berdasarkan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN.Srg?

5) BAB V**PENUTUP**

Pada bagian bab ini penulis menyajikan bahwa bab ini merupakan kristalisasi dari semua hal-hal yang telah dirangkum di bagian masing-masing bab sebelumnya. Artinya di bagian ini penulis akan membuat kesimpulan dan saran atas bab-bab yang sebelumnya termuat didalam penulisan skripsi ini.