

## **Akibat Hukum Menguasai Tanah Milik Orang Lain Perspektif Hukum Perdata**

**Ifrayendi Tamalba<sup>1,2</sup>, Surya Perdana<sup>2</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Email: suryaperdana@umsu.ac.id

### **Abstrak**

Salah satu identitas dari suatu negara hukum adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas hak-hak warga negaranya. Sebagaimana diketahui tujuan hukum ialah ketertiban, keadilan dan kepastian hukum termasuk di dalamnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah penelitian yuridis normative yang mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier. Whistleblower mendapat perlindungan dari penguasa untuk mengungkap suatu kebenaran hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan batasan-batasan tertentu dalam suatu perbuatan. Berdasarkan hasil penelitian yang didapat, sengketa atas tanah merupakan suatu momok yang tidak asing lagi, karena hampir seluruh kebutuhan hidup masyarakat hanya bergantung pada tanah, oleh karena itu sengketa atau permasalahan atas tanah selalu ada. Pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah. Permasalahan atau sengketa atas tanah yang terjadi sangat bervariasi mulai sengketa yang berkaitan dengan sertipikat, sengketa kepemilikan atas tanah, juga sampai pada pendudukan tanah tanpa hak atau melawan hukum oleh salah satu pihak. Sengketa-sengketa tersebut di atas selalu mewarnai sistem peradilan dan juga lembaga peradilan di Indonesia. Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya.

**Kata Kunci: Akibat Hukum, Tanah, Hukum Perdata.**

### **Abstract**

*One of the identities of a legal state is that it provides legal guarantees and protection for the rights of its citizens. As is known, the aim of law is order, justice and legal certainty, including legal protection for holders of land rights. In human life, the existence of land cannot be separated from all human actions themselves, because land is a place for humans to carry out and continue their lives. In this research, normative juridical research is used which processes data from primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Whistleblowers receive protection from the authorities to reveal legal truths in accordance with statutory regulations with certain limitations in certain regulations. Based on the research results obtained, disputes over land are a familiar scourge, because almost all of people's living needs depend solely on land, therefore disputes or problems over land always exist. Definition of land dispute or can also be said to be a dispute over land rights. The problems or disputes over land that occur vary widely, from disputes related to certificates, land ownership disputes, to land occupation without rights or against the law by one of the parties. The disputes mentioned above always color the judicial system and judicial institutions in Indonesia. In the event that a plot of land has been issued a certificate in the name of the person or legal entity that acquired the land in good faith and actually controls it.*

**Keywords: Legal Analysis, Land, Land Exchange Certificate.**

### **A. Pendahuluan**

Salah satu identitas dari suatu negara hukum adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas hak-hak warga negaranya. Sebagaimana diketahui tujuan hukum ialah ketertiban, keadilan dan kepastian hukum termasuk di dalamnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya.<sup>1</sup> Tanah

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm. 31.

adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi.<sup>2</sup> Oleh dan sebab itu tanah menjadi kebutuhan dasar manusia, sejak lahir sampai meninggal dunia. Bahwa manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana pula mereka pergi. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis.

Kebijakan pokok dalam melaksanakan amanat UUPA yang mengatur agar tanah dapat digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat harus diluruskan kembali sesuai dengan jiwa dan semangat UUPA yang populis tersebut. Secara substansi UUPA menempati posisi yang strategis dalam sistem hukum nasional di Indonesia. Kestrategisan tersebut antara lain disebabkan UUPA mengandung nilai-nilai kerakyatan dan amanat untuk menyelenggarakan hidup dan kehidupan yang berprinsip kemanusiaan dan berkeadilan sosial.<sup>3</sup>

Dalam kehidupan sehari-hari tentu banyak penguasaan tanah milik orang lain, baik di sengaja maupun tidak di sengaja. Dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak penguasaan yang didasarkan pada suatu hak maupun suatu kuasa yang pada kenyataannya memberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana layaknya orang yang mempunyai hak.<sup>4</sup>

Perbuatan menguasai tanah milik orang lain bukan merupakan hal biasa. Ilmu keperdataan menggolongkan perbuatan menempati tanah milik orang lain sebagai suatu perbuatan melawan hukum dimana oleh karena kesengajaan ataupun kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui penyelesaian sengketa dari perbuatan melawan hukum serta akibat perbuatan melawan hukum menempati tanah milik orang lain berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>5</sup> Sengketa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu tentang hak menuntut ganti rugi. Penyelesaian sengketa dapat diselesaikan secara litigasi dan non litigasi. Litigasi merupakan penyelesaian sengketa para pihak di pengadilan yang hasil akhirnya menyatakan win-lose solution, sementara non litigasi penyelesaian sengketa para pihak melalui prosedur yang disepakati bersama yaitu mediasi dan negosiasi (umumnya) serta konsiliasi dan penilaian ahli yang hasil akhirnya win-win solution.

Suatu penelitian tidak dapat dikatakan penelitian apabila tidak memiliki metode penelitian.<sup>6</sup> Metode penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis, untuk mencapai tujuan tertentu. Pengumpulan dan analisis data dilakukan secara alami, baik kuantitatif maupun kualitatif, eksperimental dan non-eksperimental, interaktif dan non-interaktif.<sup>7</sup> Metode Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data skunder. Analisis bahan hukum dilakukan menggunakan metode analisis kualitatif yang digunakan untuk menjelaskan peristiwa hukum, bahan hukum atau

---

<sup>2</sup> Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Pustaka Margaretha, 2012, hlm. 1.

<sup>3</sup> Lutfi Ibrahim Nasoetion, *Evaluasi Pelaksanaan UUPA Selama 38 Tahun dan Program Masa Kini dan masa Mendatang Dalam Menghadapi Globalisasi*, termuat dalam *Buku Reformasi Pertanahan*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2018, hlm. 76.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan*, Hukum Tanah, Djembatan, Jakarta, 2008, hlm. 23.

<sup>5</sup> Priscilla A. B. Laloan, *Akibat Perbuatan Melawan Hukum Menempati Tanah Milik Orang Lain berdasarkan kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Universitas Katolik De La Salle Manado, 2022, hlm. 9.

<sup>6</sup> Ismail Koto, *Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Terorisme*, *Proceeding Seminar Nasional Kewirausahaan*, 2 No. 1, (2021): p.1052-1059.

<sup>7</sup> Ramadhani, R., Hanifah, I., & Salamah, U. (2023). Peran Pemuda Muhammadiyah Kota Medan Dalam Penanggulangan Mafia Tanah. *IHSAN: JURNAL PENGABDIAN MASYARAKAT*, 5(1), 34-39.

produk hukum secara rinci untuk memudahkan hukum penafsiran.<sup>8</sup> Analisis bahan hukum adalah dilakukan dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis method*) yang dilakukan oleh menguraikan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci untuk memudahkan penafsiran dalam diskusi. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan masalah, yaitu dengan pendekatan hasil dari kajian empiris teoritis dengan melihat berbagai pendapat para ahli, penulis dan kajian hukum dan peraturan yang berkaitan dengan masalah berdasarkan prinsip hukum dan merumuskan definisi hukum.<sup>9</sup> Dalam penelitian kualitatif, proses perolehan data sesuai dengan tujuan penelitian atau masalah, dipelajari secara mendalam dan dengan pendekatan holistik.

## **B. Pembahasan**

### **Akibat Hukum Menguasai Tanah Milik Orang Lain Perspektif Hukum Perdata**

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kankerugian tersebut.”

Menurut Munir Faudy, perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggungjawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.<sup>10</sup>

Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum ialah bahwaperbuatan itu mengakibatkan kan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah “onrechtmatigedaad” dirafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.<sup>11</sup>

Berdasarkan ketentuan dari Undang-Undang dan pendapat ahli, dapat kita simpulkan bahwasanya perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tindakan seseorang yang beritikad buruk terhadap pihak lain, dan memberikan pertanggungjawaban ganti rugi atas perbuatannya. Faktor-faktor penyebab seseorang menguasai tanah orang lain tanpa izin yang berhak atau kuasanya, tanah merupakan suatu sumber penghidupan bagi manusia, untuk itu tanah sangat bermanfaat bagi manusia dan manusia sangat memerlukan tanah dalam kelangsungan hidupnya baik dapat digunakan sebagai tempat untuk mendirikan tinggal untuk mendirikan bangunan atau tempat bertani serta segala kegiatan yang berkaitan langsung dengan manfaat atas tanah. Oleh karena sangat besar manfaat atas tanah, maka semakin hari semakin banyak permintaan kebutuhan atas tanah dan seiring dengan itu pula, nilai jualnya pun makin besar.

Di dalam Negara Indonesia, sengketa atas tanah merupakan suatu momok yang tidak asing lagi, karena hampir seluruh kebutuhan hidup masyarakat hanya bergantung pada tanah, oleh karena itu sengketa atau permasalahan atas tanah selalu ada. Pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah menurut Rusmadi Murad, yaitu: Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>12</sup>

Penjabaran terkait penguasaan atas tanah dapat juga dimaknai sebagai kata “menguasai” fisik bidang tanah dalam tiga aspek, yaitu yuridis, perdata dan publik. Penjabaran atas ketiga aspek penguasaan dan menguasai secara fisik bidang tanah tersebut dapat diuraikan antara lain:

#### **1. Aspek Yuridis**

<sup>8</sup> Koto, I., & Hanifah, I. (2023). Aspek Hukum Pelaksanaan Pekerjaan Pokok Oleh Tenaga Kerja Outsourcing Di Indonesia. *Legalitas: Jurnal Hukum*, 14(2), 193-199.

<sup>9</sup> Akbar Simatupang, R. S. (2023). Criminology Review of the Crime of Child Trafficking for the Purpose of Prostitution. *Inspiring Law Journal*, 1(1), 21-25.

<sup>10</sup> Munir Faudi, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 3

<sup>11</sup> R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Sumur, 2010, hlm. 13.

<sup>12</sup> Alrasyid. *Pengertian Sengketa Tanah*. <http://alrasyid.blog.undip.ac.id/tag/pengertian-sengketatanah/> di akses Tanggal 27 September 2023.

Penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak atas penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang dihaki. Sehingga ada kemungkinan yang terjadi sebaliknya, ada pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa didasarkan pada landasan hak secara yuridis. Contohnya Ketika si pemegang hak yuridis membuat perjanjian sewa menyewa atas bidang tanahnya kepada pihak lain, maka secara fisik bidang tanah tersebut akan dikuasai oleh pihak lain selama masa sewa tersebut berlangsung. Atau contoh lain: Ketika ada pihak lain yang menguasai tanpa hak atas fisik suatu bidang tanah, maka pemilik tanah yang bersangkutan atau pemegang hak secara yuridis atas bidang tanah dimaksud dapat menuntut diserahkannya Kembali tanah yang tersebut secara fisik kepadanya.

2. Aspek Perdata

Beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang (hak tanggungan) antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang (Bank/Kreditur). Namun demikian pemegang hak yuridis atau pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya.

Contohnya: Ketika si pemegang hak yuridis/pemilik tanah menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang ke bank, maka secara hukum hak atas tanah beralih ke pemberi hutang/kreditur yaitu bank, namun secara fisik pihak pemilik tanah masih menguasai bidang tanah dimaksud.

3. Aspek Publik

Hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana diatur dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.<sup>13</sup>

Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak;
- b. Pemberian hak atas tanah;
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk pemeliharannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Permasalahan atau sengketa atas tanah yang terjadi sangat bervariasi mulai sengketa yang berkaitan dengan sertipikat, sengketa kepemilikan atas tanah, juga sampai pada pendudukan tanah tanpa hak atau melawan hukum oleh salah satu pihak. Sengketa-sengketa tersebut di atas selalu mewarnai sistem peradilan dan juga lembaga peradilan di Indonesia. Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat dan kepala kantor yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Juga penguasaan tanah secara adat adalah sah apabila belum ada peraturan khusus mengenai hak milik atas tanah dan terhadap tanah itu dapat disamakan dengan hak milik sebagaimana diatur dalam pasal 20 UUPA.

Sehubungan dengan hal di atas penguasaan atas tanah merupakan suatu hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari, dimana penguasaan tanah merupakan suatu tindakan menguasai tanah hak milik maupun bukan hak miliknya, untuk menggunakan atau menikmati tanah tersebut untuk kepentingan dirinya. Namun pada kenyataannya penguasaan tanah bukan hanya terjadi pada tanah yang belum memiliki sertipikat atau tanah terlantar ataupun pada tanah milik adat yang belum dibuat sertifikat. namun juga dapat terjadi pada tanah yang telah memiliki sertifikat.

Penguasaan seseorang atas tanah yang bukan hak miliknya namun mendudukinya dengan itikad baik dan selama dalam kurun waktu tertentu tidak ada yang mengganggu gugat atau keberatan atas penguasaan itu, maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya. Namun yang menjadi permasalahan sekarang adalah penguasaan tanah tanpa hak. Penguasaan tanah tanpa hak merupakan suatu penguasaan tanah yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum untuk menikmati atau menggunakan tanah tersebut yang bukan tanah miliknya tanpa alas hak dan juga secara melawan hukum. Kenyataan menunjukkan bahwa hampir semua kasus yang berkaitan dengan pertanahan merupakan suatu perbuatan melawan hukum yaitu dengan menguasai tanah milik orang lain.

---

<sup>13</sup> Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Medan: Umsu Press, 2022, hlm 35.

### **C. Penutup**

#### **1. Kesimpulan**

Jika pemilik rumah itu merasa dirugikan dengan perbuatan yang menempati rumahnya tersebut maka pemilik rumah dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri dengan dasar perbuatan melawan hukum (PMH) Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah: "Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain."

#### **2. Saran**

Sejauh ini implementasi dari KUHPerdata terkait problematika yang terjadi sudah tepat dan tetap harus terus di optimalkan.

**Daftar Pustaka**

- Adrian Sutedi, 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Akbar Simatupang, R. S. (2023). Criminology Review of the Crime of Child Trafficking for the Purpose of Prostitution. *Inspiring Law Journal*, 1(1), 21-25.
- Alrasyid. *Pengertian Sengketa Tanah*. <http://alrasyid.blog.undip.ac.id/tag/pengertian-sengketaanah/> di akses Tanggal 27 September 2023.
- Bernhard Limbong, 2012. *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Pustaka Margaretha.
- Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan*, Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan.
- Ismail Koto, Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Terorisme, *Proceeding Seminar Nasional Kewirausahaan*, 2 No. 1, (2021): p.1052-1059.
- Koto, I., & Hanifah, I. (2023). Aspek Hukum Pelaksanaan Pekerjaan Pokok Oleh Tenaga Kerja Outsourcing Di Indonesia. *Legalitas: Jurnal Hukum*, 14(2), 193-199.
- Lutfi Ibrahim Nasoetion, 2018. *Evaluasi Pelaksanaan UUPA Selama 38 Tahun dan Program Masa Kini dan masa Mendatang Dalam Menghadapi Globalisasi, termuat dalam Buku Reformasi Pertanahan*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Munir Faudi, 2012. *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Priscilla A. B. Laloan, 2022. *Akibat Perbuatan Melawan Hukum Menempati Tanah Milik Orang Lain berdasarkan kitab Undang-Undang Hukum Perdata*” Universitas Katolik De La Salle Manado.
- R. Wirjono Projodikoro, 2010. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung.
- Rahmat Ramadhani, 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Medan: Umsu Press.
- Ramadhani, R., Hanifah, I., & Salamah, U. 2023. Peran Pemuda Muhammadiyah Kota Medan Dalam Penanggulangan Mafia Tanah. *IHSAN: JURNAL PENGABDIAN MASYARAKAT*, 5(1), 34-39.