

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH KEBUN
DI MAKASAR DALAM PUTUSAN 144 / PDT / 2020 /
PT. MKS DIHUBUNGKAN DENGAN
PASAL 1365 KUHPERDATA**

Oleh :
Jhofan Rizkia
41151010180040

STUDI KASUS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
Guna memperoleh gelar Sarjana Hukum
Program Pendidikan Studi Ilmu Hukum**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2022**

***SETTLEMENT OF GARDEN LAND DISPUTES
IN MAKASAR IN THE DECISION 144 / PDT / 2020 /
PT. MKS ASSOCIATED WITH PASAL 1365
KUHPERDATA***

***By :
Jhofan Rizkia
41151010180040***

CASE STUDY

***Submitted to fulfill one of the requirements
In order to obtain a Bachelor of Law degree
Legal Studies Education Program***



***FACULTY OF LAW
LANGLANGBUANA UNIVERSITY
BANDUNG
2022***

DEKAN,



Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si.

PEMBIMBING,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'D' that loops back and ends with a small flourish.

Dr. Dani Durahman, S.H, M.H.

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Jhofan Rizkia
NPM : 41151010180040
Bentuk Penulisan : Studi Kasus
Judul : Penyelesaian Sengketa Tanah Kebun di Makasar Dalam Putusan
144 / PDT / 2020 / PT. MKS Dihubungkan Dengan Pasal
1365 KUHPerdara

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata kemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi pernyataan



Jhofan Rizkia
41151010180040

ABSTRAK

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Sengketa tanah akibat perbuatan melawan hukum yang terjadi dikalangan masyarakat khususnya ditanah perkebunan disebabkan karena ketidakpastian pengaturan hak-hak atas tanah. Oleh karena itu diperlukan pengaturan yang jelas atas setiap tanah yang dimiliki oleh suatu masyarakat agar tidak terjadi pertikaian. Bagaimana Pertimbangan dalam Sengketa Tanah Kebun di Makasar Dalam Putusan 144/Pdt/2020/PT.Mks Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdara? Bagaimana Upaya hukum dalam Sengketa Tanah Kebun di Makasar Dalam Putusan 144/Pdt/2020/PT.Mks Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdara?

Pembahasan studi kasus ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk mencari asas-asas dan dasar-dasar falsafah hukum positif, serta menemukan hukum secara *in-concreto*. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu tidak hanya menggambarkan permasalahan saja, melainkan juga menganalisis melalui peraturan yang berlaku dalam hukum pidana. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan serta penelitian lapangan untuk mengumpulkan data primer dan sekunder.

Pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Makassar bahwa penguasaan tanpa hak atau melawan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan hak yang dimiliki dan menyimpan dari kaedah-kaedah hukum dalam peraturan perundang-undangan atau norma hukum yang hidup dalam masyarakat. Sementara penguasaan Tergugat atas tanah sengketa adalah penguasaan yang didasarkan atas adanya hak Tergugat yang diperoleh dengan tidak melanggar hak-hak Penggugat. Bahkan, dengan Tergugat melaksanakan kewajiban membayar Pajak PBB sesungguhnya telah membuktikan bahwa penguasaan Tergugat atas tanah Sengketa adalah penguasaan yang sah dan bersesuaian dengan peraturan perundang-undangan. Upaya Hukum dalam Sengketa Tanah Kebun di Makasar Dalam Putusan 144/Pdt/2020/PT.Mks Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdara adalah Pengadilan Tinggi setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama semua berkas perkara antara lain gugatan, jawaban, replik, duplik, berita acara persidangan, pembuktian kedua belah pihak, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Watampone Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Wtp, tanggal 5 Februari 2020 dan memori banding kuasa Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena penerapan hukumnya telah sesuai dengan fakta-fakta hukum di persidangan dimana dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan – alasan yang menjadi dasar dalam putusannya.

ABSTRACT

Land rights are rights that give authority to the holders of their rights (either individually, groups of people together) the same or a legal entity) to use in the sense of controlling, using or take advantage of certain plots of land. Land disputes due to unlawful acts that occur among the community, especially on plantation land, are caused by uncertainty in the regulation of land rights. Therefore, it is necessary to have clear arrangements for each land owned by a community so that there are no disputes. How are the considerations in the garden land dispute in Makassar in Decision 144/Pdt/2020/PT.Mks related to Article 1365 of the Civil Code? How are legal remedies in a plantation land dispute in Makassar in Decision 144/Pdt/2020/PT.Mks related to Article 1365 of the Civil Code?

In discussing this case study, the author uses a normative juridical research method that aims to find the principles and foundations of positive legal philosophy, as well as find the law in-concreto. The specification of this research is analytical descriptive, that is, it does not only describe the problem, but also analyzes it through the applicable regulations in criminal law. Data collection techniques were carried out through library research and field research to collect primary and secondary data.

The consideration of the judges of the Makassar High Court that control without rights or against the law is an act that is carried out contrary to the rights possessed and saves from the legal rules in the legislation or legal norms that live in society. While the Defendant's control over the disputed land is control based on the existence of the Defendant's rights which are obtained without violating the Plaintiff's rights. In fact, with the Defendant carrying out the obligation to pay PBB Tax, it has actually proven that the Defendant's control over the disputed land is legal control and is in accordance with the laws and regulations. Legal Efforts in Garden Land Disputes in Makassar In Decision 144/Pdt/2020/PT.Mks Linked to Article 1365 of the Civil Code is the High Court after examining, researching and carefully examining all case files including lawsuits, answers, replicas, duplicates, minutes trial, evidence of both parties, an official copy of the decision of the Watampone District Court Number 36/Pdt.G/2019/PN.Wtp, dated February 5, 2020 and the memorandum of appeal of the Plaintiff's original Appellant, the High Court may approve and confirm the decision of the First Instance Judge, by because the application of the law has been in accordance with the legal facts at the trial where in the legal considerations it has contained and described correctly and correctly all the circumstances and the reasons that became the basis for the decision.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kehadiran Allah SWT, Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana dengan membuat Studi Kasus yang berjudul : Penyelesaian Sengketa Tanah Kebun Di Makasar Dalam Putusan 144 / Pdt / 2020 / PT. Mks Dihilubungkan Dengan Pasal 1365 KUHPadata.

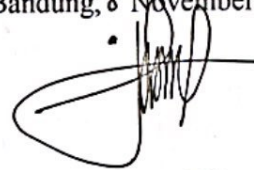
Pembuatan studi kasus ini merupakan syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, selesainya studi kasus ini berkat bantuan dan dorongan semua pihak berupa saran-saran dan bahan masukan serta data-data yang diperlukan sehingga memberikan kelancaran bagi penulis dalam menyelesaikannya. Sehubungan dengan hal tersebut penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat Bapak Dr. Dani Durahman, SH., MH., selaku pembimbing yang telah memberikan petunjuk dan arahan sehingga dapat terwujud studi kasus ini, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Brigjen Pol. (purn) Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak Dr. Dani Durahman, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Ketua Program Prodi Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Ibu Diliya Mariam Rinjani, S.H., M.H., selaku Sekretaris Prodi Bidang Kajian Pidana dan Kepolisian.
9. Bapak Asep Toni Hendriana, selaku Kepala Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Ibu Evi Ferawati, S.T.I, selaku Kepala Sub Bagian Akademik.
11. Ibu Purnomowati, selaku Kepala Sub Bagian Umum.
12. Bapak M. Irfan N. A.Md., selaku Kepala Sub Bagian Kemahasiswaan.
13. Ibu Ani Trisnawati, selaku Kepala Sub Bagian Perpustakaan.
14. Bapak dan Ibu Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
15. Terima kasih untuk Ibunda Yayah Wariah dan Ayahanda Ceceng Rohimat, yang telah mendidik penulis dari kecil hingga sekarang, Serta Istriku Alma Sandiana , yang selalu memberikan semangat, motivasi dan mendoakan penulis dalam penyelesaian tugas akhir ini.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT, penulis serahkan semua urusan kehidupan ini semoga kasih sayang-Nya selalu menyertai penulis serta pengorbanan dari penulis mendapat ganjaran yang setimpal dari Allah SWT.

Bandung, 8 November 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and several vertical strokes on the right, all connected by a horizontal line.

Jhofan Rizkia

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERNYATAAN

ABSTRAK i

ABSTRACT ii

KATA PENGANTAR..... iii

DAFTAR ISI..... vi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Pemilihan Kasus 1

B. Kasus Posisi 8

BAB III MASALAH HUKUM DAN TINJAUAN TEORITIK

A. Masalah Hukum..... 11

B. Tinjauan Teoritik 11

1. Hak Atas Tanah 11

2. Peralihan Hak Atas Tanah 14

3. Perkebunan 18

4. Sengketa Tanah 23

5. Penyelesaian Sengketa Tanah..... 30

6. Perbuatan Melawan Hukum 34

7. Sengketa Tanah..... 40

8. Upaya Hukum 43

BAB III	TINJAUAN PUTUSAN DAN PERTIMBANGAN HAKIM	
	A. Ringkasan Putusan Nomor 144 / PDT / 2020 / PT. MKS	48
	B. Pertimbangan Hukum Hakim.....	49
BAB IV	PENYELESAIAN SENGKETA TANAH KEBUN DI MAKASAR	
	YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN	
	HUKUM DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 1365	
	KUHPERDATA	
	A. Pertimbangan Hakim Sengketa Tanah Kebun Di Makasar Yang	
	Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum	52
	B. Analisis Putusan Nomor 144 / PDT / 2020 / PT. MKS	61
BAB V	KESIMPULAN	64
	DAFTAR PUSTAKA	65
	LAMPIRAN	
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Pemilihan Kasus

Negara Indonesia adalah Negara Hukum sesuai dengan yang termuat dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Negara hukum yang dianut adalah negara hukum materiil yang dapat juga disebut dengan hukum modern atau hukum yang berlandaskan atas kesejahteraan. Tujuan yang hendak dicapai adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur baik secara material maupun secara spiritual dengan berlandaskan Pancasila sehingga dapat memiliki karakteristik mandiri¹.

Fakta yuridis yang dapat diyakini dari pengertian bahwa Indonesia memiliki karakteristik mandiri adalah bahwa pemerintah dapat membentuk dan melaksanakan sektor kehutanan, perkebunan, dan pertambangan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyatnya. Sesuai dengan konsep ilmu hukum, bahwasanya segala sesuatu yang timbul dimasyarakat itu memiliki kaidah dan aturannya tersendiri. Segala aturan yang ada dimasyarakat berasal dari kebiasaan masyarakat itu sendiri. Masyarakat yang menimbulkan peraturan hukum itulah yang disebut dengan subjek hukum. Subjek hukum adalah setiap makhluk yang berwenang untuk memiliki, memperoleh dan menggunakan hak serta kewajiban dalam ruang lingkup hukum.

Subjek hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam bidang hukum, khususnya hukum keperdataan, karena subjek hukum itulah yang

¹ Helmi, *Hukum Perlindungan Lingkungan Hidup*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.16

nantinya memiliki wewenang hukum², yaitu kecakapan untuk menjadi pendukung dari subjek hukum. Dalam literatur hukum, terdapat dua macam subjek hukum³, yaitu orang (perorangan) dan badan hukum. Dari kebiasaan-kebiasaan masyarakat seperti itulah tidak sedikit konflik yang bisa saja timbul di dalamnya, baik konflik perorangan, konflik politik, konflik sosial bahkan juga konflik pertanahan.

Permasalahan pertanahan khususnya mengatasi hak atas tanah di Indonesia diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia, pada saat itu di Indonesia masih berlandaskan Hukum Barat dan Hukum Adat dalam mengatur tantanan agrariannya, maka dari itu adanya UUPA adalah untuk meletakkan dasar-dasar pengaturan dan penyusunan hukum agraria nasional. Di dalam UUPA menjelaskan “bahwa seluruh wilayah Indonesia terdiri dari bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan kekayaan nasional milik bangsa Indonesia yang harus dipergunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan dan kemakmuran atau kesejahteraan rakyat Indonesia” (Pasal 1 ayat (1), (2), (3) UUPA) penjelasan tersebut adalah penjabaran dari Asas Kenasionalan.

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas sekali dimana pengertiannya terdapat di dalam Pasal 4 UUPA. Permukaan atau lapisan tanah paling atas bumi adalah bagian dari tanah yang dapat dilekati oleh hak setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul

² L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Pradnya Paramitah, 2016, hlm. 191

³ Rocky Marbun, *Kamus Hukum Lengkap*, Visi Media, Jakarta Selatan, 2017, hlm. 299

atas permukaan tanah tersebut termasuk ada di atasnya atau di dalamnya yang dapat berupa bangunan atau usaha atau benda-benda yang lain yang ada di atasnya merupakan persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksudkan adalah segala persoalan yang berkaitan dengan hubungan tanah dengan sesuatu yang ada di atasnya, baik berupa tanaman, bangunan atau benda-benda yang lain serta asas-asas yang melekat dalam keduanya⁴.

Hak-hak atas tanah sendiri meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa-menyewa, hak membuka lahan dan hak lain yang bersifat sementara yang terdaftar di dalam Pasal 53 UUPA, yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak sewa tanah peranian, hak bagi hasil dan hak-hak yang lainnya.

Tanah adalah komponen terpenting dalam pendirian suatu bangunan atau tempat untuk melakukan usaha cocok tanam dan juga tempat untuk melakukan kegiatan yang lainnya. Dengan semakin meluasnya perkembangan bisnis di Inonesia, kebutuhan akan tanah atau lahan untuk pendirian bisnispun juga akan semakin dibutuhkan karena tanah adalah faktor pendukung dalam pendirian dan adanya usaha bisnis yang ada di Indonesia. Tanah mempunyai arti dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia. Tanah adalah permukaan bumi yang merupakan satu bidang yang memiliki batas tertentu. Di atas bidang tanah tersebut, terdapat hak atas tanah baik yang dimiliki secara perseorangan maupun badan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1)

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafik, Jakarta, 2019, hlm. 3

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).⁵

Hampir semua sektor pembangunan memerlukan tanah, namun ketersediaan yang terbatas menyebabkan penyediaan tanah tidak selalu mudah dilakukan. Apalagi dalam pemahaman Bangsa Indonesia, tanah mempunyai kedudukan yang strategis bagi kehidupan dan penghidupannya sehingga pemutusan “hubungan” antara masyarakat dengan tanah yang dikuasainya akan menimbulkan kegoncangan. Akibat dari hal ini setiap kegiatan pengadaan tanah hampir selalu menghadapi sikap resistensi dari masyarakat yang menguasai tanah tersebut, bukan tidak disadari oleh pemerintah kenyataan ini, namun di sisi yang lain pemerintah harus menyelenggarakan pembangunan guna mewujudkan kemakmuran bagi seluruh Bangsa Indonesia.⁶

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu⁷. Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena adanya pewarisan. Dialihkannya mengandung makna bahwa Pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan melawan hukum

⁵ Santoso U. *Hukum Agraria*. Kharisma Puta Utama, Jakarta, 2016, hlm. 32

⁶ Lieke Lianadevi Tugali, *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kertasputih Communication, Jakarta, 2016, hlm. 3.

⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Media, Jakarta, 2015, hlm. 82.

yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah karena pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan melawan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan melawan hukum yang sengaja.⁸

Peralihan hak atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum dilakukan dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pentingnya perbuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan jaminan kepastian hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Seperti yang diuraikan diatas pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

⁸ Erna Sri Wibiwanti, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2016 , hlm 199.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan.

Adanya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, di penuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan benar telah melakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum peralihan hak

maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.

Konflik pertanahan yang terjadi selama ini berdimensi luas, baik konflik horizontal maupun konflik vertikal. Konflik vertikal yang paling dominan yaitu antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Misalnya salah satu kasus yang paling menonjol adalah kasus yang paling sering terjadi adalah permasalahan sertifikat ganda atau kepemilikan beberapa sertifikat pada sebuah bidang tanah”.⁹ Antara lain konflik yang terjadi ditanah perkebunan.

Sengketa tanah akibat perbuatan melawan hukum yang terjadi dikalangan masyarakat khususnya ditanah perkebunan disebabkan karena ketidakpastian pengaturan hak-hak atas tanah. Oleh karena itu diperlukan pengaturan yang jelas atas setiap tanah yang dimiliki oleh suatu masyarakat agar tidak terjadi pertikaian.

Sengketa tanah dapat mengandung unsur perbuatan melawan hukum. 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.¹⁰

⁹<http://Lampungreformaagraria.blogspot.com/2016/03/penyebab-timbulnya-sengketa-tanah.htm>/diakses 30 Maret 2022

¹⁰ Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma | Volume 11 No. 1, September 2020

Perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian yang memberi kesempatan kepada korban untuk menuntut orang yang melakukan perbuatan tersebut. Kerugian yang terjadi dapat berwujud atau tidak berwujud. Tindakan ini mencari solusi perdata, seperti kompensasi.¹¹ Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata (BW) 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.

B. Kasus Posisi

Gugatan Penggugat (Bada Bin Tike) kepada Tergugat (Heman) adalah mengenai tanah kebun, luas \pm 7000 m² (tujuh ribu meter persegi). Terletak didusun Bira Riattang, Desa Tellang Kere, Kecamatan Tellu Limpoe, Kabupaten Bone dengan batas-batas :

- Utara dengan tanah kebun Daba (Penggugat)
- Timur dengan tanah kebun Samsuddin
- Selatan dengan tanah kebun Abu Talib
- Barat dengan tanah kebun Adi

Tanah kebun sengketa tersebut di atas adalah milik Penggugat yang Penggugat peroleh dengan membuka hutan pada tahun 1982. Setelah tanah sengketa menjadi kebun, Penggugat lalu menanami tanah sengketa dengan tanaman jambu mente beserta kemiri dan menguasai tanah kebun sengketa sejak tahun 1982 sampai dengan tahun 2001. Pada bulan Agustus tahun 2001 Penggugat

¹¹ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Perbuatan_melawan_hukum/diakses 30 Maret 2022

pergi ke Kendari dan tinggal disana untuk sementara, Penggugat hanya biasa pulang ke Kampung Penggugat di Desa Tellang Kera hanya dua kali dalam setahun.

Pada tahun 2002, Rahim (Ayah Tergugat) tiba-tiba saja langsung menguasai tanah kebun sengketa secara tanpa hak dan tidak seizing Penggugat selaku Pemilik Tanah Kebun sengketa, karena itu penguasaan Ayah Tergugat atas Tanah kebun sengketa adalah merupakan penguasaan yang tanpa hak dan melawan hukum. Atas perbuatan Ayah Tergugat tersebut, Penggugat telah melaporkan hal itu kepada Pemerintah setempat yaitu Kepala Desa Tellang Kera supaya menyuruh Tergugat keluar dari tanah kebun sengketa karena Tanah Kebun sengketa adalah milik Penggugat, tetapi Tergugat tetap bertahan dan menguasai Tanah Kebun sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum.

Pada bulan April 2019, Ayah Tergugat meninggal dunia, tetapi penguasaan atas Tanah kebun sengketa dilanjutkan oleh anaknya yaitu Herman (Tergugat). Karena itu penguasaan Tergugat atas Tanah kebun sengketa adalah penguasaan yang tanpa hak dan melawan hukum. Semasa hidupnya Ayah Tergugat, Penggugat telah berusaha menyelesaikan sengketa Tanah kebun tersebut secara kekeluargaan dengan meminta bantuan Kepala Desa Tellang Kere untuk menyelesaikan sengketa tanah kebun tersebut, tetapi usaha Penggugat tidak berhasil, karena itu Penggugat menempuh jalur hukum untuk menyelesaikan sengketa Tanah Kebun tersebut.

Pengadilan Negeri Watampone Nomor 144 / PDT / 2020 / PT. MKS,
tanggal 29 Agustus 2019, yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.4.146,000.00,- (empat juta seratus empat puluh enam ribu rupiah)

BAB II

MASALAH HUKUM DAN TINJAUAN TEORITIK

A. Masalah Hukum

Berkaitan dengan uraian tersebut di atas dan untuk membatasi pokok kajian, maka penulis mengidentifikasi beberapa permasalahan yang akan dibahas dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pertimbangan dalam Sengketa Tanah Kebun di Makasar Dalam Putusan 144/Pdt/2020/PT.Mks Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdata?
2. Bagaimana Upaya hukum dalam Sengketa Tanah Kebun di Makasar Dalam Putusan 144/Pdt/2020/PT.Mks Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdata?

B. Tinjauan Teoritik

1. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹²

¹² Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2017, hlm.283

Adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.” Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

a. Hak milik.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan Pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

b. Hak Guna Usaha.

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini. Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria) Dengan demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah

maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan *credietverband* tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya. Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus menerus selama masih diperlukan.

2. Peralihan Hak Atas Tanah

a. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memindahkan, sedangkan hak berarti benar. Jadi peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya.

Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar/memindahkan tanah. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

Pengertian lain tentang peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang dikutip oleh Erene Eka Sihombing adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan

sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).¹³

Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Menurut CST Kansil, bahwa “Segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya membuat surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum”.¹⁴

Perbuatan hukum itu terdiri dari:

- 1). Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat, dan pemberian hadiah sesuatu (benda).
- 2). Perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

b. Jenis-jenis Cara Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yakni akan kami terangkan sebagai berikut ;

- 1) Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

¹³ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2015, cet I, hlm. 56

¹⁴ CST. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2016, hlm.119

2) Pemindahan hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. bentuk pemindahan haknya dapat berupa :

- a) Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya.
- b) Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain.
- c) Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subyek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka secara acara Jual Beli tidak bisa di laksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.
- d) Tukar menukar antar bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/ harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.

- e) Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa nama sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka miliki bersama-sama.
- f) Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
- g) Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah Subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.
- h) Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah di eksekusi lalu mau dijual.
- i) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.
- j) Jual-Beli, tukar Menukar, Hibah dan Pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak

dihadapan PPAT, yang bertugas membuat akatanya. dengan demikian perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan PPAT dipenuhi. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada kantor pertanahan setempat letak tanah tersebut berada, dengan tujuan :

- 1) Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang terdaftar haknya, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan Satuan Rumah Susun yang terdaftar.

3. Perkebunan

Dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004, perkebunan adalah segala kegiatan yang mengusahakan tanaman tertentu melalui tanah dan/atau media tumbuh yang lain dalam suatu ekosistem, mengolah dan memasarkan barang dan jasa hasil tanaman tersebut dengan bantuan ilmu pengetahuan dan teknologi, permodalan, serta manajemen untuk mewujudkan kesejahteraan bagi pelaku usaha perkebunan dan masyarakat. Usaha perkebunan merupakan usaha yang dilakukan untuk menghasilkan barang dan/atau jasa perkebunan.

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 menyebutkan, perusahaan perkebunan didefinisikan sebagai pelaku usaha perkebunan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

berkedudukan di Indonesia yang mengelola usaha perkebunan dengan skala tertentu. Sedangkan hasil perkebunan adalah semua barang dan jasa yang berasal dari perkebunan, terdiri dari produk utama, produk turunan, produk sampingan, dan produk ikutan.

Dilihat dari bentuk perusahaan perkebunan, di Indonesia dikenal tiga bentuk utama usaha perkebunan yaitu Perkebunan Rakyat (PR), Perkebunan Besar Swasta (PBS), dan Perusahaan Besar Negara (PBN). Perusahaan perkebunan seringkali bekerja sama dengan masyarakat setempat dan pihak terkait lainnya yang meliputi pengadaan proyek kebun plasma di atas lahan masyarakat atau penyediaan lahan perusahaan yang dikelola oleh masyarakat. Kerja sama tersebut merupakan karakteristik tambahan sector perkebunan yang tercermin dalam penyajian dan pengungkapan laporan keuangan perusahaan.

Perkebunan Inti Rakyat (PIR) merupakan program pemerintah yang mewajibkan perusahaan tertentu untuk membina masyarakat transmigran untuk menghasilkan komoditas perkebunan tertentu. Perusahaan diwajibkan untuk membuka lahan, menyediakan bibit, pupuk dan sarana lain yang dananya akan diganti jika tanaman telah menghasilkan. Perkebunan Inti Rakyat, terdiri dari :

- a. Perkebunan inti, yaitu perkebunan yang dimiliki perusahaan.
- b. Perkebunan rakyat, yaitu perkebunan yang akan diserahkan kepada petani setempat pada setiap saat menghasilkan. Perkebunan rakyat dibangun di atas tanah yang dimiliki pemerintah yang telah diserahkan kepada transmigran. Proyek PIR dibiayai oleh pemerintah yang telah disalurkan kepada perusahaan atau ditalangi sementara oleh perusahaan.

Pengelolaan perkebunan inti rakyat ini akan diserahkan kepada petani (transmigran) senilai harga konversi yang ditetapkan pemerintah pada saat perkebunan rakyat siap menghasilkan. Petani (transmigran) berkewajiban menjual hasil panennya kepada perusahaan dan mencicil kredit pemerintah dengan cara pemotongan hasil dari penjualannya. Perkebunan inti plasma merupakan program pemerintah yang mewajibkan perusahaan tertentu untuk membina masyarakat menghasilkan komoditas perkebunan tertentu. Perusahaan diwajibkan untuk membuka lahan, menyediakan bibit, pupuk dan sarana lain yang dananya akan diganti jika tanaman telah menghasilkan.

Perkebunan Inti Plasma, terdiri dari :

- a. Perkebunan inti, yaitu perkebunan yang dimiliki perusahaan.
- b. Perkebunan plasma, yaitu perkebunan yang akan diserahkan kepada petani setempat pada saat siap menghasilkan. Perkebunan plasma dibangun di atas tanah yang dimiliki petani setempat (perkebunan plasma). Proyek perkebunan plasma dibiayai oleh kredit investasi dari bank yang disalurkan kepada perusahaan atau ditalangi sementara oleh perusahaan. Pengelolaan perkebunan plasma ini akan diserahkan kepada petani (petani plasma) senilai harga konversi yang ditetapkan pemerintah pada saat perkebunan plasma siap menghasilkan. Petani plasma berkewajiban menjual hasil panennya kepada perusahaan dan mencicil kredit investasi dengan cara pemotongan dari hasil penjualannya.

Pada industri perkebunan, tanaman perkebunan merupakan komoditas utama entitas. Hal ini dikarenakan semua aktivitas entitas terkait operasional bisnisnya bermula pada proses pengelolaan dan hasil penjualan dari tanaman ini. Tanaman perkebunan dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Tanaman semusim.

Tanaman semusim dapat ditanam dan habis dipanen dalam siklus tanam. Termasuk dalam kategori tanaman semusim adalah tanaman pangan seperti padi, kedelai, jagung, dan tebu.

b. Tanaman keras.

Merupakan tanaman yang memerlukan waktu pemeliharaan lebih dari satu tahun sebelum dapat dipanen secara komersial pertama kali. Contoh tanaman keras antara lain kelapa sawit, karet, dan coklat.

c. Tanaman hortikultura.

Merupakan tanaman yang hasil panennya dapat dikonsumsi langsung seperti buah-buahan dan sayuran. Tanaman hortikultura dapat berupa:

- 1) Tanaman semusim, misalnya wortel, kol, kentang, dan lain-lain.
- 2) Tanaman yang dapat dipanen lebih dari satu kali panen tapi bukan tanaman keras. Contohnya tomat, cabe, semangka, melon, timun, dan lain-lain.
- 3) Tanaman keras. Contohnya jeruk, apel, dan lain-lain.

d. Tanaman non hortikultura.

Merupakan tanaman yang hasil panennya tidak dapat dikonsumsi secara langsung. Tanaman non hortikultura dapat berupa:

- 1) Tanaman semusim, misalnya padi.
 - 2) Tanaman yang dapat dipanen lebih dari satu kali panen tapi bukan tanaman keras. Contohnya bunga matahari.
 - 3) Tanaman keras, contohnya kopi, teh, kelapa sawit, dan lain-lain
- e. Tanaman belum menghasilkan.

Tanaman belum menghasilkan yang dapat berupa semua jenis tanaman, yang dapat dipanen lebih dari satu kali. Digunakan sebagai sebutan akun untuk menampung biaya-biaya yang terjadi sejak saat penanaman sampai saat tanaman tersebut siap untuk menghasilkan secara komersial.

- f. Tanaman telah menghasilkan.

Merupakan tanaman keras yang dapat dipanen lebih dari satu kali yang telah menghasilkan secara komersial. Digunakan sebagai sebutan untuk biaya-biaya yang sudah harus dikapitalisasi sebagai bagian aktiva tetap.

Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan Pasal 4, perkebunan memiliki fungsi antara lain :

- 1) Ekonomi, yaitu peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat serta penguatan struktur ekonomi wilayah dan nasional.
- 2) Ekologi, yaitu peningkatan konservasi tanah dan air, penyerap karbon, penyedia oksigen, dan penyangga kawasan lindung.
- 3) Sosial budaya, yaitu sebagai perekat dan pemersatu bangsa.

Sedangkan tujuan dari penyelenggaraan perkebunan adalah meningkatkan pendapatan masyarakat, penerimaan negara, penerimaan devisa negara, menyediakan lapangan kerja, meningkatkan produktivitas, nilai tambah, dan daya

saing, memenuhi kebutuhan konsumsi dan bahan baku industri dalam negeri, serta mengoptimalkan pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan.

4. Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.¹⁵

Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.¹⁶ Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut Rusmadi Murad¹⁷ sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah,

¹⁵ Sumarto, *“Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI”* Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012, hlm 2.

¹⁶ Hadimulyo, *“Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan”* ELSAM, Jakarta, 2017, hlm 13.

¹⁷ Rusmadi Murad, *“Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah”* Alumni, Bandung, 2019, hlm 22-23.

prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

1. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, anantara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala

BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa : Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, disebutkan bahwa : Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Sedangkan Konflik adalah nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tipologi kasus/konflik pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.¹⁸

Hasim Purba¹⁹ dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu :

1. Sengketa Horizontal yaitu : antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
2. Sengketa Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pemerintah, dan
3. Sengketa Horizontal – Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di *back up* pemerintah (oknum pejabat) dan preman.

Maria S.W. Sumardjono seperti yang dikutip Sholih Mua'di²⁰ dalam disertasinya, secara garis besar membagikan tipologi sengketa tanah kedalam lima kelompok yaitu :

1. Kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
2. Kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran peraturan *land reform*.
3. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan.
4. Sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah, dan
5. Sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat.

¹⁸<http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan/> diakses 6 Agustus 2022

¹⁹ Hasim Purba, "*Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan*" Jurnal Law Review, V. X No 2. UPH, 2010, hlm. 167.

²⁰ Sholih Mua'di, "*Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)*" Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2018, hlm 1

Sedangkan menurut BPN RI secara garis besar tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian yaitu :²¹

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
5. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.

²¹<http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan/diakses> 6 Agustus 2022

6. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu
7. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
8. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah.²²

Konflik pertanahan sudah mengakar dari zaman dulu hingga sekarang, akar konflik pertanahan merupakan faktor yang mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan. Akar permasalahan konflik pertanahan penting

²² Syaiful Azam, "*Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria*" Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized by USU Digital Library, 2013, hlm 1.

untuk diidentifikasi dan diinventarisasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan.²³

Salah satu bidang yang mengatur tata kehidupan warga Negara yang juga tunduk pada hukum yaitu bidang pertanahan. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dijabarkan dalam UUPA yang telah mengatur masalah keagrariaan/pertanahan di Indonesia sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.²⁴

Jika dilihat secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah keagrariaan/pertanahan tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan konsekuen dengan berbagai alasan yang sehingga menimbulkan masalah. Sumber masalah/konflik pertanahan yang ada sekarang antara lain :²⁵

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian.
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah.
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat.
5. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

²³ *Ibid*, hlm. 4

²⁴ Elfachri Budiman, “*Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)*” Jurnal Hukum USU Vol. 01. No.1, Tahun 2015, hlm 74.

²⁵ Noer Fauzi Rachman, “*Rantai Penjelaras Konflik-Konflik Agraria yang Kronis, Sistematis, dan Meluas di Indonesia*”. Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013, hlm 5

Secara garis besar, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut:²⁶

1. Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh : hak atas sumber daya agraria termasuk tanah) kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
3. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, idiologi atau agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.
5. Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.

5. Penyelesaian Sengketa Tanah

Upaya dan Cara Penyelesaian Sengketa Pertanahan :

- a. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara oleh para pihak yang bersengketa, yaitu:

²⁶ Maria S.W. Sumardjono, "*Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*" Kompas, Jakarta, 2018, hlm. 112-113.

1) Melalui Pengadilan Negeri (Perdata)

Apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa melalui musyawarah mufakat, para pihak dapat menyelesaikan melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke Pengadilan Negeri secara perdata. Gugatan perdata yang diajukan dapat berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan hak atas tanah oleh orang lain.

2) Melalui Pengadilan Tata Usaha

Penyelesaian melalui tata usaha Negara terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan Sengketa Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat:

- a) Konkrit, artinya bahwa obyek yang diputuskan dalam keputusan tersebut itu tidak bersifat abstrak, tetapi berwujud, tertentu, atau dapat ditentukan.
- b) Individual, artinya bahwa Keputusan Tata Negara itu tidak ditunjukan untuk umum, tetapi tertentu. Apabila yang di tuju lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan.
- c) Final, artinya menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Sengketa Tata Usaha Negara diselesaikan dengan dua cara, yaitu:

a) Melalui Upaya Administrasi

Merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara.

b) Melalui Gugatan Pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yaitu :

1) Penggugat, yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau daerah.

2) Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan padanya.

b. Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan

Berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ada 5 (lima) jenis penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan yaitu:

1) Konsultasi

Tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 mengenai makna maupun arti dari konsultasi. Konsultasi berfungsi terutama mencegah timbulnya suatu sengketa, yang digunakan sebagai langkah awal proses penyelesaian suatu persoalan. *Black's law dictionary* yang menyatakan Konsultasi sebagai

cara penting dalam kaitannya dengan pelaksanaan dari perjanjian-perjanjian.

2) Mediasi

Mediasi adalah salah satu alternatif dalam menyelesaikan sengketa. Mediasi adalah suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan bagi kedua belah pihak. Pihak ketiga yang membantu menyelesaikan sengketa tersebut dengan mediator. Pihak mediator tidak mempunyai kewenangan untuk member putusan terhadap sengketa tersebut, melainkan hanya berfungsi untuk membantu dan menemukan solusi terhadap para pihak yang bersengketa tersebut. Pengalaman, kemampuan dan integritas dari pihak mediator tersebut diharapkan dapat mengefektifkan proses negosiasi di antara para pihak yang bersengketa.

3) Arbitrase

Arbitrase adalah suatu proses pemeriksaan suatu sengketa yang dilakukan secara yudisial seperti oleh para pihak yang bersengketa, dan pemecahannya akan didasarkan kepada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak.

Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan pertikaian mereka kepada pihak lain

yang netral guna mendapatkan keputusan yang menyelesaikan sengketa.

4) Negosiasi

Negosiasi adalah perundingan yang diadakan secara langsung antara para pihak dengan tujuan untuk mencari penyelesaian melalui dialog tanpa melibatkan pihak ketiga.

5) Penilaian Ahli

Pendapat ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya. Dan mempunyai kewenangan untuk memberikan rekomendasi tentang cara penyelesaian sengketa yang bersangkutan.

Atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seseorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui bantuan seorang mediator. Lebih mengutamakan pendekatan konsensus dan berusaha mempertemukan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa serta bertujuan mendapatkan hasil penyelesaian kearah *win win solution*, sehingga keadilan yang ingin dicapai melalui mekanisme non-litigasi ini adalah keadilan komutatif.

6. Perbuatan Melawan Hukum

Perkembangan sejarah hukum tentang perbuatan melawan hukum di negeri Belanda sangat berpengaruh terhadap perkembangan di Indonesia, karena berdasarkan asas konkordansi, kaidah hukum yang berlaku di negeri Belanda akan berlaku juga di negeri jajahannya, termasuk di Indonesia. Di negeri Belanda

perkembangan sejarah tentang perbuatan melawan hukum dapat dibagi dalam 3 (tiga) periode sebagai berikut:

a. Periode Sebelum Tahun 1838

Sampai dengan kodifikasi Burgerlijk Wetboek (BW) di negeri Belanda pada tahun 1838, maka ketentuan seperti Pasal 1365 KUH Perdata di Indonesia saat ini tentu belum ada di Belanda. Karenanya kala itu, tentang perbuatan melawan hukum ini, pelaksanaannya belum jelas dan belum terarah.

b. Periode Antara Tahun 1838 – 1919

Setelah BW Belanda dikodifikasi, maka mulailah berlaku ketentuan dalam Pasal 1401 (yang sama dengan Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia) tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Meskipun kala itu sudah ditafsirkan bahwa yang merupakan perbuatan melawan hukum, baik berbuat sesuatu (aktif berbuat) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif) yang merugikan orang lain baik yang disengaja maupun merupakan kelalaian sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 1366 KUH Perdata Indonesia tetapi sebelum tahun 1919, dianggap tidak termasuk kedalam perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut hanya merupakan tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan putusan masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Periode Setelah Tahun 1919

Dalam tahun 1919 terjadi suatu perkembangan yang luar biasa dalam bidang hukum tentang perbuatan melawan hukum, khususnya di negeri Belanda, sehingga demikian juga di Indonesia. Perkembangan tersebut adalah dengan

bergesernya makna perbuatan melawan hukum, dari semula yang cukup kaku, kepada perkembangan yang luas dan luwes. Perkembangan tersebut terjadi dengan diterimanya penafsiran luas terhadap perbuatan melawan hukum oleh Hoge Raad (Mahkamah Agung) negeri Belanda, yakni penafsiran terhadap Pasal 1401 BW Belanda, yang sama dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia. Putusan Hoge Raad tersebut adalah terhadap kasus Lindenbaum versus Cohen.

Kasus Lindenbaum versus Cohen tersebut pada pokoknya berkisar tentang persoalan persaingan tidak sehat dalam bisnis. Baik Lindenbaum maupun Colen adalah sama-sama perusahaan yang bergerak di bidang percetakan yang saling bersaing satu sama lain. Dalam kasus ini, dengan maksud untuk menarik pelanggan-pelanggan dari Lindenbaum, seorang pegawai dari Lindenbaum di bujuk oleh perusahaan Cohen dengan berbagai macam hadiah agar pegawai Lindenbaum tersebut mau memberitahukan kepada Cohen salinan dari penawaran-penawaran yang dilakukan oleh Lindenbaum kepada masyarakat, dan memberi tahu nama-nama dari orang-orang yang mengajukan order kepada Lindembraum.

Tindakan Cohen tersebut akhirnya tercium oleh Lindenbaum. Akhirnya, Lindenbaum menggugat Cohen ke pengadilan Amsterdam dengan alasan bahwa Cohen telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga melanggar Pasal 1401 BW Belanda, yang sama dengan Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia. Ternyata langkah Lindenbaum untuk mencari keadilan tidak berjalan mulus. Memang di tingkat pengadilan pertama

Lindenbaum dimenangkan, tetapi di tingkat banding justru Cohen yang dimenangkan, dengan alasan bahwa Cohen tidak pernah melanggar suatu Pasal pun dari perundang-undangan yang berlaku. Dan, pada tingkat kasasi turunlah putusan yang memenangkan Lindenbaum, suatu putusan yang sangat terkenal dalam sejarah hukum, dan merupakan tonggak sejarah tentang perkembangan yang revolusioner tentang perbuatan melawan hukum tersebut.

Dalam putusan tingkat kasasi tersebut, Hoge Raad menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum bukan hanya melanggar undang-undang yang tertulis seperti yang ditafsirkan saat itu, melainkan juga termasuk ke dalam pengertian perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan:

- 1) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap-sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Dengan demikian, dengan terbitnya putusan Hoge Raad dalam kasus Lindenbaum v. Cohen tersebut, maka perbuatan melawan hukum tidak hanya dimaksudkan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan Pasal-Pasal dalam perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga termasuk perbuatan yang melanggar kepatutan dalam masyarakat. Padahal, sebelum putusan Lindenbaum v. Cohen tersebut, hanya pelanggaran terhadap Pasal-Pasal dalam perundang-undangan saja yang dapat dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum di sini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa Negara atau yang disebut dengan “*onrechtmatige overheidsdaad*” juga memiliki arti, konotasi dan pengaturan hukum yang juga berbeda.

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur sengaja maupun kelalaian).
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Jika dilihat dari model pengaturan KUH Perdata Internasional tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUH Perdata di negara – negara lain dalam sistem hukum Eropa Kontinental, maka model tanggungjawab hukum adalah sebagai berikut:

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata.
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam Pasal 1367 KUH Perdata.

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 terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Seseorang yang dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikenakan sanksi dengan mengganti kerugian yang diderita korban akibat kesalahannya itu, melalui tuntutan yang diajukan kepada lembaga peradilan ataupun lembaga penyelesaian sengketa diluar peradilan. Namun demikian harus dapat dibuktikan dan dipertanggungjawabkan kebenaran adanya perbuatan melawan hukum termasuk melalui pembuktian unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang terdiri dari:²⁷

- a. Adanya perbuatan melawan hukum
- b. Adanya kesalahan
- c. Adanya kerugian

²⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet. V, Sumur Bandung, Bandung, 2017, hlm.16.

- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum kesalahan dan kerugian yang ada.

Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak. Pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (*culpa*), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.²⁸

7. Sengketa Tanah

Konflik tanah merepresentasikan nilai ekonomi tanah yang tinggi yang merupakan simbol keberadaan sosial dan status sosial sehingga menimbulkan konflik tanah secara vertikal dan horizontal. Sengketa tanah tersebut terutama terkait dengan bukti kepemilikan hak lama atas tanah seperti detail, girik, ketitir,

²⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermesa, Jakarta, 2015, hlm. 56.

pipil, *vervonding* Indonesia, dan sejak berlakunya bukti kepemilikan tersebut telah dikonversi sesuai UUPA. Seharusnya begitu.

Kasus UUPA, bukti kepemilikan hak lama tidak lagi diakui sebagai alat bukti. Kepemilikan. Namun, hanya sebagai bukti pengurusan hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Memberikan definisi tentang hukum secara benar dan dapat diterima oleh semua orang sangatlah sulit dan sampai sekarang belum ada yang mencapai kesempurnaan. Kesulitan itu muncul karena para pakar hukum memaknai hukum dari sudut pandang yang berbeda-beda, sehingga hal ini memunculkan definisi hukum yang dilihat secara sepintas mempunyai makna berbeda-beda pula.

Hukum adalah perangkat kaidah dalam bentuk peraturan baik itu tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur tingkah lalu manusia dalam bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara yang dibuat oleh penguasa (pihak yang berwenang), bersifat memaksa dan mengikat, berisi larangan dan perintah yang wajib dipatuhi dan ada sanksi yang tegas bagi pelanggarnya (pidana, perdata, administrasi) serta bertujuan mewujudkan keamanan, ketertiban dan keadilan.

Sengketa ataupun gugatan perdata pada prinsipnya hanya ada dua jenis, yaitu Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Sengketa hukum atas tanah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan akan memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sifat permasalahan dari suatu sengketa tanah secara umum ada beberapa macam :

- a. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/ bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata) .
- c. Kekeliruan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/ tidak benar.
- d. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis. Sengketa tanah, apabila ditinjau dari peristiwa hukum.

Konflik pertanahan yang terjadi selama ini berdimensi luas, baik konflik horizontal maupun konflik vertikal. Konflik vertikal yang paling dominan yaitu antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Misalnya salah satu kasus yang paling menonjol adalah kasus yang paling sering terjadi adalah permasalahan sertifikat ganda atau kepemilikan beberapa sertifikat pada sebuah bidang tanah.

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Guna mendapatkan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons ataupun penyelesaian kepada yang berkepentingan masyarakat dan pemerintah.

8. Upaya Hukum

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan/kekhilafan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak.

Upaya hukum dibedakan antara upaya hukum terhadap upaya hukum biasa dengan upaya hukum luar biasa :

1. Upaya hukum biasa

Merupakan upaya hukum yang digunakan untuk putusan yang belum berkekuatan hukum tetap. Upaya ini mencakup:

- a. Perlawanan/*verzet*
- b. Banding
- c. Kasasi

Pada dasarnya menangguhkan eksekusi. Dengan pengecualian yaitu apabila putusan tersebut telah dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau *uitvoerbaar bij voorraad* dalam Pasal 180 ayat (1) HIR jadi meskipun dilakukan upaya hukum, tetap saja eksekusi berjalan terus.

2. Upaya hukum luar biasa

Dilakukan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pada dasarnya upaya hukum ini tidak menangguhkan eksekusi. Mencakup:

- a. Peninjauan kembali (*request civil*)
- b. Perlawanan pihak ketiga (*denderverzet*) terhadap sita eksekutorial

Ad.1.a. Upaya Hukum Biasa: Perlawanan/verzet

Suatu upaya hukum terhadap putusan di luar hadirnya tergugat (putusan *verstek*). Dasar hukum *verzet* dapat dilihat di dalam Pasal 129 HIR. *Verzet* dapat dilakukan dalam tempo/tenggang waktu 14 hari (termasuk hari libur) setelah putusan *verstek* diberitahukan atau disampaikan kepada tergugat karena tergugat tidak hadir.

Syarat *verzet* adalah (Pasal 129 ayat (1) HIR):

1. Keluarnya putusan *verstek*
2. Jangka waktu untuk mengajukan perlawanan adalah tidak boleh lewat dari 14 hari dan jika ada eksekusi tidak boleh lebih dari 8 hari; dan
3. *verzet* dimasukan dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah hukum dimana penggugat mengajukan gugatannya.

Ad.1.b. Upaya Hukum Biasa: Banding

Adalah upaya hukum yang dilakukan apabila salah satu pihak tidak puas terhadap putusan Pengadilan Negeri. Dasar hukumnya adalah UU No 4/2004

tentang Perubahan Atas Undang-undang Pokok Kekuasaan dan UU No 20/1947 tentang Peradilan Ulangan. Permohonan banding harus diajukan kepada panitera Pengadilan Negeri yang menjatuhkan putusan (Pasal 7 UU No 20/1947).

Urutan banding menurut Pasal 21 UU No 4/2004 jo. Pasal 9 UU No 20/1947 mencabut ketentuan Pasal 188-194 HIR, yaitu:

1. Ada pernyataan ingin banding
2. Panitera membuat akta banding
3. Dicatat dalam register induk perkara
4. Pernyataan banding harus sudah diterima oleh terbanding paling lama 14 hari sesudah pernyataan banding tersebut dibuat.
5. Pemanding dapat membuat memori banding, terbanding dapat mengajukan kontra memori banding.

Ad.1.c. Upaya Hukum Biasa: Kasasi

Menurut Pasal 29 dan 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004 kasasi adalah pembatalan putusan atas penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan dalam tingkat peradilan akhir. Putusan yang diajukan dalam putusan kasasi adalah putusan banding. Alasan yang dipergunakan dalam permohonan kasasi yang ditentukan dalam Pasal 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004 adalah:

1. Tidak berwenang (baik kewenangan absolut maupun relatif) untuk melampaui batas wewenang.
2. Salah menerapkan/melanggar hukum yang berlaku.

3. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Ad.2.a. Upaya Hukum Luar Biasa: Peninjauan Kembali

Apabila terdapat hal-hal atau keadaan-keadaan yang ditentukan dengan undang-undang, terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung dalam perkara perdata dan pidana oleh pihak-pihak yang berkementingan. (Pasal 66-77 UU no 14/1985 jo. UU no 5/2004).

Alasan-alasan peninjauan kembali menurut Pasal 67 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004, yaitu:

- a. Ada novum atau bukti baru yang diketahui setelah perkaranya diputus yang didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana yang dinyatakan palsu.
- b. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan.
- c. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut/lebih daripada yang dituntut.
- d. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya.
- e. Apabila dalam satu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim/suatu kekeliruan yang nyata.

Tenggang waktu pengajuan 180 hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap. (Pasal 69 UU 14/1985). Mahkamah Agung memutus permohonan peninjauan kembali pada tingkat pertama dan terakhir (Pasal 70 UU no 14/1985).

Ad.2.b Upaya Hukum Luar Biasa: Denderverzet

Terjadi apabila dalam suatu putusan pengadilan merugikan kepentingan dari pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut. Dasar hukumnya adalah 378-384 Rv dan Pasal 195 (6) HIR. Dikatakan sebagai upaya hukum luar biasa karena pada dasarnya suatu putusan hanya mengikat pihak yang berperkara saja (pihak penggugat dan tergugat) dan tidak mengikat pihak ketiga (tapi dalam hal ini, hasil putusan akan mengikat orang lain/pihak ketiga, oleh sebab itu dikatakan luar biasa). Denderverzet diajukan ke Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut pada tingkat pertama.