

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal penting bagi kehidupan manusia Tanah juga merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, maka dalam hal ini harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Manusia dapat hidup dengan damai dan tentram jika manusia tersebut dapat melaksanakan kewajiban-kewajiban dan hak-haknya sesuai dengan setiap batas tertentu dalam hukum yang sudah ada yaitu telah mengatur setiap kehidupan manusia tersebut dalam bersosialisasi.¹ Dengan bertambah maju perekonomian nasional, akan bertambah juga keperluan yang berhubungan dengan ekonomi. Tanah akan selalu berhubungan dengan kegiatan ekonomi misalnya jual beli, sewa-menyewa, pemberian kredit dan hal lainnya. Maka dari itu, diperlukan kepastian hukum dan kepastian di bidang pertanahan.²

¹ G. Kartasapoetra R.G. Kartasapoetra SH Ir. A.G. Kartasapoetra DRS. A Setiady, *Hukum Tanah jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Bandung, 1984, hlm. 1.

² Andrian Sutedi, 2012, "*Sertifikat Hak Atas Tanah*," Sinar Gravika, Jakarta, Hlm V.

Perbuatan melawan hukum dapat diartikan tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Hukum Perdata (*Burgerlijkrecht*) ialah rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain, dengan menitik beratkan kepada kepentingan perseorangan.

Dalam perkara perdata, perkara yang diajukan ke pengadilan pada umumnya dalam perbuatan melawan hukum yang muncul akibat dari Undang-undang Perbuatan Melawan Hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerduta, disebutkan bahwa

“tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Pasal 1365 biasanya dikaitkan dengan pasal 1371 ayat (1) KUHPerduta yang berbunyi :

“Penyebab luka atau cacatnya sesuatu badan atau anggota badan dengan sengaja atau karena kurang hati-hati, memberikan hak kepada si korban untuk, selain penggantian biaya pemulihan, menuntut ganti kerugian yang disebabkan oleh luka cacat tersebut.”

Menurut Munir Faudy,³ perbuatan melawan hukum adalah suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab dalam kerugian dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan gugatan yang tepat.

³ Munir Faudi, 2002 “*Perbuatan Melawan Hukum*”, cet.2, (jakarta : Pradnya Paramitha), Hlm 25-26.

Menurut R. Wirjono projudikoro,⁴ perbuatan melawan hukum perbuatan yang melanggar hukum mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Negara-negara yang menganut sistem Eropa Kontinental lainnya, gugatan perdata yang ada di pengadilan didominasi oleh gugatan perbuatan melawan hukum, disamping tentunya gugatan wanprestasi kontrak. Karena itu, dapat dipahami betapa pentingnya diketahui bagaimana pengaturan hukum dan teori-teori yuridis tentang perbuatan melawan hukum ini, dan bagaimana prakteknya dalam kenyataannya, khususnya yang terjadi di pengadilan.⁵

Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 maka disusunlah Undang- Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Menurut Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria

⁴ R. Wirjono projudikoro, 1994, “Perbuatan Melawan Hukum”, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti), Hlm 3.

⁵ Munir Fuady, 2017, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kotemporer* Cetakan V.Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 1

yang disingkat (UUPA) di atur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Hak Milik diatur dalam pasal 20-27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pengertian Hak Milik menurut ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak Milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.

Ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum sering kali disebut sebagai pasal karet karena seseorang dapat digugat atas perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatannya yang melanggar perundang-undangan yang sudah ada, melainkan juga apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, serta bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.⁶

Perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan ini sebagai perbuatan dan akibat

⁶ Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*. Depok: terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, hlm. 117.

yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku. Unsur kerugian, tidak hanya bersifat material saja tetapi juga kerugian immaterial seperti ketakutan, beban pikiran, dan sebagainya, dan yang terakhir adalah adanya hubungan sebab akibat dari perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkan.⁷

Pengertian perbuatan melawan hukum pasal 1365 dan pasal 1370 dalam gugatan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan, perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan dengan perbuatan di sini dimaksudkan baik berbuat sesuatu (secara aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal ia berkewajiban untuk membantunya, kewajiban timbul dari hukum yang berlaku (karena ada kewajiban yang timbul dari kontrak). Perbuatan melawan hukum tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagai mana yang terdapat dalam kontrak.⁸
- b. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang diatur dalam undang-undang.⁹
- c. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara:
 1. Objektif, dibuktikan dalam keadaan manusia normal menduga kemungkinan akan timbul akibat kemungkinan ini mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.

⁷ Evalina Yessica, 2014 “Karakteristik dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi” Jurnal Repetorium, Vol. 1/No.2

⁸ Syahrul Machmud, 2008, “Penegakan hukum dan perlindungan hukum bagi dokter yang diduga melakukan medical mal praktek”, (Mandar Maju : Bandung), Hlm 185.

⁹ *Ibid*, hlm 185.

2. Subyektif, dibuktikan dengan sipembuat berdasarkan keahlian yang dimiliki menduga akan akibat perbuatannya.
- d. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Kerugian yang disebabkan oleh Perbuatan melawan hukum :¹⁰
- 1) Kerugian materiil kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh
 - 2) Kerugian idiil, perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian idiil ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.
- e. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian.
- 1) *Condition sine qua no*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua no* menimbulkan kerugian.
 - 2) *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya diharapkan sebagai akibat daripada perbuatan melawan hukum.

Sistem pendaftaran tanah dalam suatu negara di tentukan pada asas hukum mana yang dianut negara dalam memindahkan hak atas tanah asas hukum tersebut asas *nemo plus iuris* dan asas itikad baik. Tanah mempunyai masalah yang paling pokok sehingga dapat di konstatir dari banyaknya berbagai perkara pidana maupun perdata yang di bawa ke pengadilan berupa sengketa mengenai tanah.¹¹

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam *Burgelijk Wetboek (BW)*. Perjanjian sewa-menyewa ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang di atur dalam Buku III

¹⁰ *Ibid*, hlm 186

¹¹ Adrian Sutedi, S.H., M.H, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, halaman, 7.

KUHPerdata sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1448 KUHPerdata yang menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak-pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.

Perkembangan didasarkan pada “kebebasan berkontrak” sebagai asas dari perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 jo Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam form pranata sewa menyewa merupakan pranata hukum perjanjian yang *of contract* (tertulis) biasanya penyewa disodori perjanjian dengan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh yang menyewakan, sedangkan penyewa hanya dapat mengajukan perubahan pada hal-hal tertentu saja umpamanya tentang harga, tempat penyerahan barang dan cara pembayaran, dimana hal ini pun apabila dimungkinkan oleh yang menyewakan.

Sebagaimana kasus yang akan menjadi studi penelitian dalam penulisan tesis ini yaitu Putusan Nomor : 198/Pdt.G/2016/PN.Pdg dan Putusan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Pdg Dalam Putusan Pengadilan Negeri Padang yaitu Perkara Nomor 198/Pdt.G/2016/PN.Pd, dimana penggugat adalah SS pemilik tanah dan Am, JS, AM, PYL, PS penyewa (Tergugat I) serta IT penyewa (Tergugat II) . Peraturan pemerintah nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.

Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah seluas 3040 M² dan menyewakan tanah tersebut kepada penyewa (Tergugat I) penyewa ingin menguasai dan menduduki tanah tersebut dengan tanpa hak lalu mendirikan

bangunan rumah dan bangunan beberapa buah kedai, bengkel dan cucian mobil dengan nama CMS, serta menyewakan kembali sebahagian kedai tersebut kepada IT (Tergugat II) tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari SS pemilik tanah tersebut, SS sebagai pemilik tanah merasa dirugikan dan telah berupaya mencari penyelesaian persoalan tersebut secara kekeluargaan akan tetapi tidak membuahkan hasil. Para Tergugat tetap menguasai tanah tersebut ini merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan SS sebagai pemilik tanah.

Kasus kedua yaitu Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 60/Pdt.G/2021/PN.Pdg. Penggugat I yaitu AM, Penggugat II TW, Penggugat III DN, Penggugat IV NL, memiliki sebidang tanah SHM seluas 425 M² menyewakan tanah beserta bangunannya kepada Ar (Tergugat I), Pada tahun 2006, tanpa seizin penggugat selaku pemilik tanah telah menyerobot dan menguasai tanah dengan cara menimbun tanah dengan mencor sebagian tanah dengan semen, dan pada bulan Maret Tahun 2021 tanpa seizin Penggugat selaku pemilik tanah Tergugat I Mengizinkan Tergugat II mendirikan kandang ayam. Perbuatan Tergugat I yang ingin menguasai tanah SHM tersebut tanpa persetujuan dari pemilik tanah dan kemudian mengizinkan Tergugat II mendirikan kandang ayam, perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah.

Pada permasalahan ini perbuatan si penyewa merupakan perbuatan melawan hukum dimana ingin menguasai, menduduki, serta mendirikan bangunan rumah hal ini sangat merugikan pemilik dari tanah tersebut. Berdasarkan uraian diatas, permasalahan pada judul dan latar belakang

diatas, maka dalam penulisan hukum ini penulis memberikan suatu pengetahuan akan suatu hal yang diangkat sebagai sebuah tesis dengan judul **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENYEWAAN TANAH YANG SUDAH BERSERTIPIKAT DI PENGADILAN NEGERI PADANG.”**

B. Rumusan Masalah

1. Apa yang menyebabkan terjadi perbuatan melawan hukum dalam penyewaan tanah yang sudah bersertipikat di Pengadilan Negeri Padang?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum dalam penyewaan tanah yang sudah bersertipikat di Pengadilan Negeri Padang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis lebih dalam yang terjadi perbuatan melawan hukum dalam penyewaan tanah yang sudah bersertipikat di Pengadilan Negeri Padang.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis lebih dalam penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum dalam penyewaan tanah yang sudah bersertipikat di Pengadilan Negeri Padang.

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat terhadap pembaca dan pihak-pihak lainnya yang terkait, berupa:

1. Manfaat Teoretis

- a. Untuk lebih memperkaya khasanah ilmu pengetahuan dan wawasan penulis baik di bidang hukum pada umumnya dan dalam bidang kenotariatan dan hak atas tanah.
- b. Untuk dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara teoritis khususnya bidang hukum kenotariatan.
- c. Untuk menjadi pedoman bagi para pihak yang ingin mengetahui dan mendalami tentang perbuatan melawan hukum hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Memberikan segala informasi mengenai terjadinya perbuatan melawan hukum atas hak milik atas tanah sengketa yang tidak sah dan batal demi hukum, sehingga dapat terwujudnya peralihan hak atas tanah sesuai dengan prosedur dan upaya hukum serta penyelesaiannya yang memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait dalam perjanjian.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan, penelitian dengan permasalahan seperti yang dikemukakan dalam penelitian ini belum pernah dilakukan sebelumnya dilingkungan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan juga tesis yang dipublikasikan di internet. Memang ada ditemukan penelitian sebelumnya yang relatif sama dengan yang ingin diteliti oleh penulis adalah penelitian yang dilakukan oleh:

1. Tesis yang ditulis oleh Sri Wijayanti, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010, Dengan Judul “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah”. Dalam tesis ini penulis membahas mengenai :

- a. Bagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor 570/K/Pdt/1999 apabila ditinjau dari aspek hukum tanah nasional?
 - b. Bagaimana kepastian hukum bagi para pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat)?
 - c. Bagaimana pertanggungjawaban institusi pemerintahan yang menerbitkan sertipikat tanah yang ternyata bermasalah tersebut?
2. Tesis yang ditulis Toga Abdian Martiananda, Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia 2015, dengan judul “Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti. Dalam tesis ini penulis membahas mengenai:
- a. Bagaimana kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti berdasarkan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997?
 - b. Apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertipikat hak atas tanah?

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.¹² Perbuatan melawan hukum (Onrechmatige daad) diatur dalam Pasal 1365 B.W. Pasal ini menetapkan

¹² Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 7.

bahwa perbuatan yang melawan hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu.

Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan : “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Sedangkan ketentuan pasal 1366 KUHPerdara menyatakan: Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.

Ketentuan pasal 1365 tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan pasal 1366 KUHPerdara lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian. Berdasarkan putusan Hoge Raad 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum adalah:

1. Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak absolute (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain)
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
3. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat
4. Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Pengertian perbuatan melanggar hukum dalam putusan Hoge Raad 1919 adalah dalam arti luas karena tidak hanya melanggar Undang-Undang, tetapi juga bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kesusilaan, dan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan suatu keadaan pasti, ketentuan, atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hukum dapat menjalankan fungsinya karena bersifat adil dan dijalankan dengan pasti. Kepastian hukum adalah pernyataan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologis.¹³

Salah satu tujuan hukum adalah memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu :

- 1) Aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- 2) Keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁴

¹³ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hlm 158.

c. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁵Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat agar menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Adapun hak-hak yang hendak dilindungi dalam penulisan ini adalah hak pemilik dari sebidang tanah yang disewakan. Disini Hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat juga terjadi karena pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan, atau karena melanggar hak-hak subjek hukum lain, subjek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapat perlindungan hukum.¹⁶

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

¹⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54.

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 29.

Teori Perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.¹⁷

Adapun pendapat Philipus M. Hadjon membagi dua macam bentuk perlindungan hukum yaitu :

1. Perlindungan hukum yang bersifat preventif adalah perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum sesuatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau perlindungan hukum yang diberikan sebelum terjadinya sengketa, artinya perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar perannya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan perlindungan hukum tersebut pemerintah didorong untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan.
2. Perlindungan hukum represif, yaitu upaya perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan, baik peradilan umum, maupun peradilan administrasi negara. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul

¹⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta 2014, hlm. 263.

apabila terjadi suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan.¹⁸

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan perundang-undangan tertentu dan juga berisikan definisi-definisi yang dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini. Untuk itu penulis akan menguraikan secara ringkas tentang maksud dari pemilihan judul dalam tesis ini :

- a. Perbuatan melawan hukum adalah suatu kerugian yang diderita oleh korban karena kelalaian dan kecerobohan oleh seseorang atau lebih tepatnya merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang yang diciptakan oleh hukum yang tidak tertib dari hubungan kontraktual atau suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum yang melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
- b. Kepemilikan hak atas tanah hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20-27 Undang-Undang no.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pengertian Hak Milik menurut ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan pasal 6 UUPA. Hak yang

¹⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Suatu Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, penanganan oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm 39.

terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.¹⁹ Terpenuh berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas.

- c. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²⁰

G. Metode Penelitian

Untuk melaksanakan penelitian tersebut diperlukan Langkah-langkah sebagai berikut:

1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian *yuridis normatif*, yaitu penelitian yang dilakukan

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimed, Jakarta, 2007, hlm 21

terhadap data sekunder dengan fokus kegiatan penelitian adalah penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.²¹

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian yang bersifat deskriptif. Memberikan gambaran secara sistematis, aktual dan akurat terhadap data dengan teliti terhadap manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dengan tujuan agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama.²²

Dalam kaitannya dengan penelitian normatif disini akan digunakan beberapa pendekatan, yaitu:

a) Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan peraturan perundang-undangan serta peraturan organik lain yang berhubungan dengan objek penelitian

b) Pendekatan Konsep (*conseptual approach*)

Pendekatan konsep (*conseptual approach*) digunakan untuk memahami konsep-konsep, pada penelitian ini adalah mengenai perbuatan melawan hukum dalam kepemilikan hak atas tanah yang sudah bersertipikat.²³

3. Bahan Hukum

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 22.

²² Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm 10.

²³ Johny Ibrahim, 2007, *Teori, Metode dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, Jawa Timur, hlm 300.

Data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :²⁴

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan baha-bahan hukum yang mengikat yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian.²⁵

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1965 tentang Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung.
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria
- 6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 7) Putusan 198/Pdt.G/2016/PN.Pdg.
- 8) Putusan 60/Pdt.G/2016/PN.Pdg

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan penelitian yang memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer yang berasal dari:²⁶

a. Buku

b. Tulisan ilmiah dan makalah

²⁴ Amiruddin Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 118-119.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 176.

²⁶ *Ibid*

- c. Teori dan pendapat para pakar
 - d. Hasil penelitian sebelumnya dan seterusnya
- c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum yang membantu menjelaskan istilah-istilah hukum yang ada dan dapat juga diperoleh dari media internet dan lain sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara studi dokumen terhadap peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan hak atas tanah.

5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Setelah data diperoleh, penulis menggunakan analisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif merupakan analisis dengan mempelajari hasil penelitian dan seterusnya dijabarkan serta disusun secara sistematis dalam bentuk karya tulis ilmiah tesis.

