**ANALISIS AKIBAT HUKUM DARI PENGUASAAN SECARA
MELAWAN HAK ATAS TANAH WARIS BERSERTIFIKAT HAK MILIK
(Studi Kasus Putusan No. 299/PDT.G/2014/PN.JKT.PST)**

Vernando

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara

Email: vernando_sinurat@yahoo.com

Abstract

It starts when the Plaintiff intends to see the object land of the dispute. They were very surprised that the inheritance land owned by the Plaintiff was seized and controlled by the Defendant without permission from the legal heirs of the landowners. By setting up a semi-permanent building wildly. The Defendant does not have an official land certificate and a valid building permit. The Plaintiff wanted to settle well in family terms. But the good intentions of the Plaintiff were not responded positively by the Defendant. To free the land of the object of the dispute, the Plaintiff filed a lawsuit to the District Court. The Plaintiff's lawsuit was granted by the judge. Feeling dissatisfied, the Defendant, who is now a Plaintiff, filed a lawsuit back to the Court repeatedly to be able to occupy the object land for a longer dispute. However, it is fitting for the claim filed by the Plaintiff to be accepted on the grounds that the claim is in accordance with the strong evidence that has been submitted. Where the Defendant cannot show strong evidence in the Court and does not have the correct legal reasons. Then the actions taken by the Defendant are stated as illegal acts as stated in Article 1365 of the Civil Cod. This research is expected can analyze the problems that occur during the implementation of a claim called the plaintiff against the defendant about acts that are against the law against the land dispute under control. So the results are expected to solve the problem of land disputes where a way out is found in solving cases related to land disputes for those engaged in agrarian law.

Keywords: Certificate of ownership, Land Dispute, Against Law.

Abstrak

Berawal ketika Penggugat bermaksud ingin melihat tanah objek sengketa. Mereka sangat terkejut tanah warisan yang dimiliki Penggugat diserobot dan dikuasai Tergugat tanpa ijin dari ahli waris pemilik tanah yang sah. Dengan cara mendirikan bangunan semi permanen secara liar. Tergugat tidak memiliki sertifikat tanah yang resmi dan surat ijin mendirikan bangunan yang sah. Penggugat ingin menyelesaikan baik-baik secara kekeluargaan. Tapi niat baik Penggugat tidak direspon secara positif oleh Tergugat. Untuk membebaskan tanah objek sengketanya, Penggugat melayangkan gugatannya ke Pengadilan Negeri. Gugatan Penggugat dikabulkan oleh hakim. Merasa tidak puas Tergugat dahulu yang sekarang menjadi Penggugat mengajukan gugatan kembali ke

Pengadilan berulang kali agar dapat menempati tanah objek sengketa lebih lama. Namun sudah sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat diterima dengan alasan gugatan sudah sesuai dengan bukti-bukti yang kuat yang tela diajukan. Dimana Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti yang kuat di Pengadilan dan tidak mempunyai alasan hukum yang benar. Maka tindakan yang dilakukan Tergugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum seperti yang dinyatakan pada Pasal 1365 KUHPerdara. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang menggunakan bahan pustaka dan data sekunder. Diharapkan melalui penelitian ini dapat menganalisis masalah-masalah yang terjadi pada saat pelaksanaan gugatan yang diajukan penggugat terhadap tergugat tentang perbuatan yang melawan hukum terhadap sengketa tanah yang dikuasai. Sehingga hasilnya diharapkan dapat memecahkan persoalan sengketa tanah dimana didapat jalan keluar dalam memecahkan kasus terkait sengketa tanah bagi yang berkecimpung dibidang hukum agraria.

Kata Kunci : Sertifikat Hak Milik, Sengketa Tanah, Melawan Hukum

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa.¹ Tanah mempunyai peranan penting bagi kehidupan manusia. Semakin maju suatu masyarakat, kedudukan tanah akan menjadi semakin penting, dan menjadi topik dalam hal kebutuhan akan tempat tinggal. Dimana sejak dahulu sejak nenek moyang tanah diwariskan sampai kepada anak cucu. Tanah warisan adalah adalah tanah pusaka peninggalan yang peruntukannya sudah ditentukan bagi tiap-tiap waris.²

Proses pemilikan atau peralihan hak atas tanah yang diperoleh secara warisan paling sering menjadi masalah pelik di kalangan masyarakat. Terutama, dikaitkan dengan warisan atas tanah yang diperoleh secara turun-temurun dan sertifikat tersebut masih terdaftar atas nama kakek/nenek atau orangtua kakek/nenek tersebut. Sangat penting mendapatkan ahli waris sah dari nama yang tercantum dalam sertifikat atau bukti pemilikan tanah yang diperoleh secara warisan.³ Peralihan hak karena pewarisan terjadi hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak meninggal dunia. Sejak itu para ahliwaris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2001, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 1132.

² *Ibid.*, hlm. 1133.

³ Irma Devita Purnamasari, 2014, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Kaifa, Bandung, hlm. 174.

siapa yang menjadi ahliwaris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris. Surat tanda bukti sebagai ahliwaris dapat berupa Akta Keterangan Hak Waris, atau Surat Penetapan Ahliwaris atau Surat Keterangan Ahli Waris.⁴

Dalam perkara perdata, perkara yang diajukan ke pengadilan pada umumnya dalam bidang wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “perbuatan melawan hukum” (*onrechsmatige daad*), Pasal 1365 KUH-Perdata menentukan sebagai berikut: “Tiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Salah satu contoh perbuatan melawan hukum adalah menghibi tanah dan bangunan secara tidak sah tanpa seijin pemilik yang menimbulkan sengketa. Konflik (sengketa) tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik dan selalu ada dimana-mana di muka bumi. Oleh karena itu, konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan sengketa tanah, baik secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan, sedang aktor utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah (manusia) untuk memenuhi kebutuhannya yang selalu bertambah terus.⁵

Oleh karena itu perlunya hukum perdata (*burgerlijkrecht*) sebagai rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain, dengan menitikberatkan kepada kepentingan perorangan. Timbulnya hukum karena manusia hidup bermasyarakat dan juga mengatur bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban itu.⁶ Sehingga terciptanya suatu kepastian hukum yang merupakan salah satu nilai dasar dari hukum. Mengenai kepastian hukum yang paling penting adalah

⁴ Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 519.

⁵ Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu jogja Pustaka, Yogyakarta, hlm. 1.

⁶ C.S.T. Kansil, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 214.

peraturannya, terlepas peraturan itu adil atau tidak adil dan bermanfaat bagi masyarakat atau tidak.⁷

Dengan berlakunya Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai bagian dari hukum pertanahan, menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA yaitu:

“Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Namun perlu diketahui kepemilikan tanah di Indonesia bukan menganut sistem kepemilikan tanah yang mutlak. Artinya dari kepemilikan mutlak adalah pemilik dapat memanfaatkan tanahnya untuk memanfaatkan apa saja sesuai dengan kehendak pemilik walaupun melanggar hak orang lain, akan tetapi kepemilikan tanah di Indonesia menganut asas fungsi sosial, arti fungsi sosial itu sendiri sesuai dengan UUPA No.5 Tahun 1960 yang mengutamakan kepentingan umum dari pada kepentingan pribadi atau golongan, yang berarti apabila terjadi dua kepentingan yang bertabrakan antara kepentingan pribadi atau golongan dengan kepentingan umum, maka yang akan diutamakan adalah kepentingan umum.⁸

Pemanfaatan tanah tidak boleh merugikan orang lain. Apabila pemanfaatan tanah merugikan orang lain, bisa dikategorikan melakukan perbuatan melanggar hukum dan dapat dikenakan sanksi yuridis. Begitu juga larangan untuk menelantarkan tanah, artinya pemilik tanah wajib merawat atau mengolah memberi tanda tanahnya. Bila seorang pemilik tanah yang tidak melakukan perawatan dan pemanfaatan tanah atau membiarkan tanahnya terlantar, termasuk melakukan pelanggaran hukum dan bisa dikenakan sanksi yuridis juga.⁹

Usaha untuk menghindari terjadinya sengketa sertifikat hak atas tanah sebenarnya dapat dilakukan sejak awal, dan secara preventif. Sifatnya prosedur

⁷ Farida Fitriyah, 2016, *Hukum Pengadaan Tanah Transmigrasi*, Setara Press, Malang, hlm. 37.

⁸ Mudakir Iskandar Syah, 2014, *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, hlm. 8-10.

⁹ *Ibid.*, hlm. 11.

dengan memeriksa data secara fisik dan pengukuran. Namun juga harus dikaji dari segi hukumnya untuk membuktikan secara hukum bahwa ahli waris adalah pihak yang satu-satunya berhak atas tanah tersebut. Terkait pembuktian memberi petunjuk kepada hakim dalam menetapkan sesuatu yang cenderung kepada kebenaran. Termasuk alat pembuktian berupa alat bukti surat seperti surat salinan wasiat, surat turunan ketetapan dari pengadilan negeri, penetapan waris, surat keterangan domisili dari Rukun Tetangga setempat dan surat laporan polisi.¹⁰

Penyelesaian sengketa tanah setidaknya terdapat dua jalur yang dapat dilakukan, yakni pertama jalur non litigasi melalui mediasi atau negosiasi. Kedua melalui jalur litigasi atau pengadilan. Namun pada pembahasan ini ditempuh pada jalur litigasi penyelesaian sengketa tanah. Dimana sengketa tanah merupakan salah satu masalah yang amat sulit penyelesaiannya, karena ada selisih hak antara dua pihak atau lebih disana. Menurut Rusmadi Murad sengketa tanah adalah: “Perselisihan yang akan terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”¹¹ Dalam menyelesaikan sengketa tanah, pihak penegak hukum harus seksama meneliti berkas pihak masing-masing, karena dalam sengketa tanah, potensi terjadi perselisihan yang berujung pada suatu perbuatan melawan hukum.¹²

Berkaitan dengan uraian di atas, maka akan membahas mengenai kasus dalam putusan No.299/Pdt.G/2014/PN .JKT.PST antara penggugat melawan tergugat. Sekitar tahun 1990 ketika para penggugat bermaksud ingin melihat tanah objek sengketa dan mereka sangat terkejut karena sebagian tanah objek sengketa dalam perkara a quo telah diserobot dan dikuasai tanpa hak oleh para tergugat dengan cara mendirikan bangunan semi permanen secara liar dengan tanpa ijin dari para penggugat selaku pemilik tanah yang sah. Pembangunan bangunan semi permanen secara liar dengan tanpa ijin dari para penggugat selaku pemilik tanah yang sah. Pembangunan bangunan semi permanen itu juga didirikan oleh para Penggugat tanpa dilengkapi Surat Ijin Mendirikan Bangunan diatas tanah objek

¹⁰ Sutedi Adrian, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 262-265.

¹¹ Sarjita, *Ibid.*, hlm. 8-9.

¹² <http://m.gresnews.com/berita/tips/146188-tips-menghadapi-sengketa-tanah/>, diakses tanggal 13 Maret 2017.

sengketa tanpa hak sejak tahun 1963. Dimana para penggugat dalam ingin menyelesaikan secara baik-baik dengan meminta para tergugat secara sukarela mengosongkan dan menyerahkan secara baik-baik tanah objek sengketa dalam perkara a quo. Tetapi maksud baik dari para penggugat tidak mendapat respon baik dan kini para tergugat masih menguasai dan menempati sebagian tanah objek sengketa dalam perkara a quo. Bahwa untuk membebaskan dan memperoleh kembali tanah objek sengketa dari penguasaan dan pendudukan tanpa alas hak dan melawan hukum maka para penggugat mengajukan gugatannya, yang isinya diantaranya menyatakan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana akibat hukum tanah sertifikat hak milik ahli waris yang dikuasai orang lain secara melawan hukum tanpa sepengetahuan ahli waris?
2. Apakah pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri No.299/PDT.G/2014/PN.JKT.PST telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku?

C. Metode Penelitian

Metode adalah salah satu cara untuk menemukan jawaban akan sesuatu hal. Cara penemuan jawaban tersebut sudah tersusun dalam langkah-langkah tertentu yang sistematis.¹³ Langkah-langkah yang satu dengan yang lain harus sesuai dan saling mendukung agar penelitian yang dilakukan itu mempunyai nilai ilmiah dan menghasilkan kesimpulan yang tidak diragukan lagi. Metodologi berasal dari kata “*metodos*” dan “*logos*” yang berarti “jalan ke”. Seorang peneliti tanpa menggunakan metodologi tidak mungkin mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisis suatu masalah tertentu untuk menggunakan suatu kebenaran. Karena metode pada prinsipnya memberikan pedoman tentang cara para ilmuwan mempelajari, menganalisis serta memahami permasalahan yang

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudj, 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 1.

dihadapinya. Penelitian merupakan suatu usaha yang dilakukan manusia secara sadar yang diarahkan untuk mengetahui dan mempelajari fakta-fakta.¹⁴

Penelitian (*research*) dapat berarti pencarian kembali, yang bernilai edukatif. Dengan demikian setiap penelitian berangkat dari ketidaktahuan dan berakhir pada keraguan dan tahap selanjutnya berangkat dari keraguan dan berakhir pada suatu hipotesis (jawaban yang dapat dianggap hingga dapat dibuktikan sebaliknya).¹⁵ Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.¹⁶

Jenis penelitian dalam makalah ini adalah Penelitian hukum Yuridis Normatif, yaitu Tipe Penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Penelitian normatif dapat diartikan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Suatu Penelitian Yuridis Normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan yang dilakukan secara *researchable* yang nantinya hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi yang jelas dalam bidang profesi atau bidang ilmu yang akan diteliti.¹⁷

Dalam penelitian ilmu hukum Yuridis, sumber utamanya adalah bahan hukum bukan data atau fakta sosial karena dalam penelitian ilmu hukum yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat kepustakaan (*library research*).¹⁸ Bahan-bahan hukum tersebut terdiri dari :

1. Sumber Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum primer yang dimaksud adalah KUHPPerdata dan KUHPPerdata dan UUPA No. 5 Tahun 1960.

¹⁴ M. Soeparmoko, 1991, *Metode Penelitian Praktis*, BPFE, Yogyakarta, hlm. 1.

¹⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 19.

¹⁶ Bambang Waluyo, 1991, *Penelitian Hukum Proyek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 6.

¹⁷ Bambang Sugono, 2006, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja grafindo Persada, 2006, hlm. 107.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 112.

2. Sumber Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan secara umum mengenai bahan hukum primer, hal ini bisa berupa : buku-buku ilmu hukum, jurnal ilmu hukum, internet dan bahan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.
3. Sumber Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum sebagai pelengkap dari kedua bahan hukum sebelumnya terdiri dari kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia.

Pengolahan data menggunakan metode deskriptif analisis artinya data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.

D. Hasil dan Pembahasan

Maka penulis memperoleh data untuk menjawab permasalahan pertama dalam penulisan ini yaitu bahwa akibat hukum tanah bersertifikat hak milik ahli waris yang dikuasai orang lain secara melawan hukum tanpa sepengetahuan ahli waris dapat berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat berupa tanahnya. Dimana si Termohon (pelakunya) dapat dijerat dengan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”¹⁹ Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPperdata maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya Suatu Perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya,

¹⁹ Kitab Undang-Undang KUHPperdata, 2014, PT. Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 346.

kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari hukum yang berlaku dari suatu kontrak).²⁰ Menurut CST Kansil dan Christine ST Kansil bahwa perbuatan menurut hukum adalah “perbuatan terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak seharusnya dilakukan.”²¹

2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

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

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geoden zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperlihatkan kepentingan orang lain.²²

3. Adanya Kesalahan Dari Pelaku

Karena Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan”(*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

²⁰ Munir Fuady, *Ibid.*, hlm. 11.

²¹ CST Kansil dan Christine ST Kansil, 2000, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata, Pradnya Paramita*, Jakarta, 2000, hlm. 214.

²² Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 11.

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht vaardigings ground*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Dengan demikian pengertian unsur kesalahan maksudnya bahwa dari perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan perbuatan yang salah dan tidak dapat dibenarkan. Pengertian unsur kesalahan dapat terjadi karena disengaja dan tidak disengaja.²³

Sebagaimana diketahui bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah eksistensi atau keberadaan dari unsur kesalahan pada diri orang yang melakukan perbuatan melawan hukum. Menemukan unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum, pada umumnya dapat diterima suatu anggapan bahwa dengan melakukan perbuatan melawan hukum orang sudah mengetahui akan akibat dari perbuatan tersebut, dengan demikian sesungguhnya setiap perbuatan melawan hukum pasti mengandung didalamnya unsur kesalahan walau demikian kenyataan hukum menunjukkan bahwa ada saat-saat atau keadaan-keadaan tertentu yang menyebabkan seseorang tidak dapat dipertanggung jawabkan atas tindakannya, meskipun tindakan tersebut secara obyektif adalah suatu tindakan yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum.²⁴

4. Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian (*scahde*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.

²³ CST Kansil dan Christine ST Kansil, *Op.Cit.*, hlm. 215.

²⁴ Wirjono Projodikoro, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum: Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Madju, Bandung, hlm. 102.

5. Adanya Hubungan Kausul antara Perbuatan dengan Kerugian.

Hubungan kausul antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab-akibat secara faktual hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat menyebabkan kerugian secara faktual, asalkan kerugian atau hasilnya tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”. Von Buri adalah salah satu hukum eropa continental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.²⁵

Dengan demikian akibat dari perbuatan melawan hukum ialah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dari segi yuridis konsep ganti rugi dalam hukum di kenal dalam 2 (dua) bidang hukum yaitu sebagai berikut :

1. Konsep ganti rugi karena wanprestasi kontrak; dan
2. Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

Disini perbuatan termohon masuk kepada konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang karena perbuatan melawan hukum. Bentuk dari ganti rugi perbuatan melawan hukum tersebut berupa ganti rugi nominal. Yakni bahwa ganti rugi nominal terjadi jika adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan.²⁶ Perbuatan yang dilakukan secara sengaja tersebut bertentangan dengan hak orang lain.

²⁵ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 12.

²⁶ Munir Fuady, 2017, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 135.

Hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut :²⁷

- a. Hak-hak pribadi (*person lijkeids rechten*)
- b. Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*)
- c. Hak atas kebebasan
- d. Hak atas kehormatan dan nama baik

Dalam bahasa Inggris unsur “kesengajaan” ini disebut dengan istilah “*intention*”, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah “*intentie*”. Dalam perbuatan melawan hukum, unsur kesengajaan baru dianggap ada manakala dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut, telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik dan/atau mental atau property dari korban, meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melukai (fisik atau mental) dari korban tersebut.

Unsur kesengajaan tersebut dianggap eksis dalam suatu tindakan manakala memenuhi elemen-elemen sebagai berikut:

1. Adanya kesadaran (*state of mind*) untuk melakukan.
2. Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi, bukan hanya adanya perbuatan saja.
3. Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut “pasti” dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.

Suatu perbuatan dilakukan dengan sengaja jika terdapat “maksud” (*intent*) dari pihak pelakunya. Dengan istilah “maksud” diartikan sebagai suatu keinginan untuk menghasilkan suatu akibat tertentu.²⁸ Model baku dari perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur kesengajaan berupa Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain. Untuk istilah penyerobotan ini dalam beberapa bahasa disebut dengan istilah sebagai berikut :

1. Bahasa Inggris : *Trespass*
2. Bahasa Belanda : *Bezetten*
3. Bahasa Jerman : *Besitzstorung*
4. Bahasa Prancis : *Transgression*

²⁷ *Ibid.*, hlm. 6.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 47.

5. Bahasa Spanyol : *Transgresion*

Salah satu bentuk penyerobotan adalah penyerobotan terhadap tanah milik orang lain. Yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum berupa Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain (*Trespass to Land*) tersebut adalah suatu tindakan kesengajaan yang secara tanpa hak masuk ke tanah milik orang lain. Merupakan salah satu bentuk perbuatan melawan hukum yang tertua dalam sejarah. Unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum berupa penyerobotan tanah milik orang lain yaitu :²⁹

1. Adanya tindakan oleh pelaku
2. Adanya maksud (keinginan)
3. Masuk atau berada di tanah milik orang lain
4. Pihak korban adalah pihak yang berwenang menguasai tanah tersebut
5. Adanya hubungan sebab akibat
6. Tidak dengan persetujuan korban

Melalui Putusan No. 299/PDT.G/2014/ PN.JKT.PST Korban disini yaitu Ny.Mimi Kawidjaja, Tuan Ponti Kawidjaja, Ny.Djoewari Kawidjaja, dan Tuan Hasan Kawidjaya selaku ahli waris dari Tuan Kosasih Kawidjaja (almarhum) yang tercatat dahulu bernama sebagai Kwee Hauw Kie sesuai Penetapan waris oleh Pengadilan. Dimana menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat atau KUH Perdata kita mengenal syarat atau prinsip pewarisan yaitu:

1. Harta waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain apabila terjadi suatu kematian sesuai Pasal 830 KUH Perdata.
2. Adanya hubungan darah antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau istri pewaris pada Pasal 832 KUH Perdata menyatakan :
“Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau isteri yang terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini. Bila keluarga sedarah dan suami atau isteri yang hidup terlama tidak ada, maka semua harta peninggalan menjadi milik negara, yang wajib melunasi utang-utang orang yang meninggal tersebut, sejauh harta peninggalan mencukupi untuk itu.” Dengan

²⁹ Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm. 55-56.

ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, apabila mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/istri tersebut bukan merupakan ahli waris pewaris. Sebagai konsekuensi dari kedua hal tersebut, dapat diartikan bahwa dalam hal pemilik harta masih hidup, dia belum dapat dikatakan sudah mewariskan apa pun kepada ahli warisnya. Dengan demikian, dalam hal terjadi suatu pemberian suatu barang kepada keturunannya yang ditujukan agar keturunan tersebut dapat memiliki hak atas barang tadi setelah dia meninggal dunia (misalnya bentuk hibah), maka hal ini dianggap sebagai “hibah wasiat”. Selanjutnya, barang tersebut baru beralih pada saat pemberi hibah itu telah meninggal dunia. Dalam hal barang tersebut diberikan pada saat si pemberi barang masih hidup, tanpa diberi imbalan berupa uang, maka hal ini disebut “hibah” saja.³⁰

Hibah dari pewaris kepada ahli waris tersebut berupa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 185 Kecamatan Batununggal Desa / Kelurahan Kebon Waru, nama Jalan / Persil Djl. Djakarta Gambar Situasi tgl. 3-5-1995 No.3.960/1995, luas 1.376 M2 berdasarkan Surat Penetapan Nomor : 14/PDT/EKS/2014/PUT/PN.BDG Jo. Nomor : 323/PDT/G/2008/PN.BDG Jo. Nomor : 319/PDT/2009/PT.BDG Jo. Nomor : 2976 K/PDT/2010 Tanggal 9 Oktober 2014.

Hak milik terjadi karena ketentuan undang-undang dan menurut Pasal 20 UUPA No. 5 Tahun 1960 ayat 1 menyatakan : “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.”³¹ Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat dari pada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat sebagai

³⁰ Irma Devita Purnamasari, 2014, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Kaifa, Bandung, hlm. 1-2.

³¹ Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, hlm. 556.

hak eigendom³² menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya: paling kuat dan terpenuh).³³

Ketentuan yang mengatur mengenai hak milik terdapat dalam Pasal 20 UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Ketentuan tersebut menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Ketentuan tersebut juga memberikan pengertian bahwa setiap hak atas tanah, termasuk hak milik, juga mempunyai fungsi sosial seperti disebutkan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Artinya, pemegang hak milik memiliki kekuasaan untuk mengalihkan hak milik yang dipegangnya kepada pihak lain. Meskipun begitu, proses peralihan hak milik tersebut harus melalui ketentuan yang berlaku di Indonesia. Jangka waktu hak milik ini lain dengan hak atas tanah yang lainnya, yaitu tidak terbatas.³⁴

Pengertian lain menyebutkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.

Pada dasarnya, hak milik dapat beralih atau dialihkan dari pemegang hak milik kepada pihak lainnya. Namun, ternyata tidak semua pihak mampu menjadi

³² Menurut Pasal 570 KUHPerdara, Hak Eigendom yaitu hak milik untuk menikmati barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

³³ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 587.

³⁴ Angger Sigit Pramukti, 2015, *Erdha Widayanto, Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peraihan Hak Atas Tanah Secara Aman*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 13.

pemegang hak milik atas tanah di Indonesia. Ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dengan tegas menyebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Ketentuan tersebut menutup kemungkinan bagi warga negara asing untuk mempunyai tanah di Indonesia sekalipun warga negara asing tersebut telah melakukan perbuatan hukum guna melaksanakan proses pengalihan hak milik seperti jual beli tanah. Ketentuan bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia dikuatkan oleh ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang dengan tegas menyebutkan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraan wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Ketentuan tersebut ternyata juga berlaku bagi warga negara Indonesia yang mempunyai kewarganegaraan lain yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 21 ayat (4) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan bahwa selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Ketentuan lain yang mengatur tentang subjek pemegang hak milik adalah Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri tersebut menyebutkan bahwa hak milik dapat diberikan kepada:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
 - a. Bank Pemerintah;

b. Badan Keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

Pemberian Hak Milik untuk badan hukum seperti yang dimaksudkan di atas hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya. Objek hak milik adalah seluruh tanah yang berada dalam kekuasaan pemegang hak milik. Tanah yang menjadi objek hak milik ini dapat diperoleh dari adanya peralihan hak yang disebabkan karena adanya jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.³⁵

Maka untuk menjawab permasalahan kedua dalam penulisan ini, bahwa pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri No.299/PDT.G/2014/PN.JKT.PST sudah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan alasan penulis bahwa :

1. Dimana gugatan Para Penggugat ini *Nebis In Idem*.³⁶ Secara hukum, suatu gugatan dapat dikatakan *nebis in idem* bilamana:
 - a. Apa yang digugat/diperkarakan sudah pernah diperkarakan,
 - b. Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak gugatan atau mengabulkan
 - c. Objek, Subjek dan Materi pokok yang sama.

Yang menjadi alasan persoalan dalam pengajuan ini adalah terdapatnya bukti-bukti surat yang dipergunakan oleh Para Tergugat dalam perkara Nomor : 74/Pdt/G/2006/PN.Bdg jo Nomor 380/Pdt/2006/PT.Bdg tanggal 14 Februari 2007 yang kesemuanya diduga menempatkan keterangan atau data-data palsu. Seharusnya Tergugat membuat Laporan Polisi, yang mana hal ini tidak dilakukannya namun malah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Hal ini menunjukkan itikad tidak baik dari Para Tergugat untuk tetap menguasai dan menempati tanah objek sengketa untuk lebih lama lagi dengan cara berulang kali mengajukan ke

³⁵ *Ibid.*, hlm. 14-16

³⁶ *Nebis In Idem* adalah satu asas dalam hukum yang memiliki pengertian sebagai tindakan yang tidak boleh dilakukan untuk kedua kalinya dalam perkara yang sama. Contohnya seseorang tidak boleh di tuntutan untuk kedua kalinya dalam kasus yang sama. *Nebis In Idem* lazim disebut *exceptio rei judicatae* atau *gewijsde zaak*. Permasalahan *nebis in idem* ini diatur dalam Pasal 1917 KUH Perdata. sumber: kantor hukum kalingga.blogspot.co.id diakses tanggal 1 Februari 2016.

Pengadilan. Berdasarkan alasan tersebut sudah sepatutnya gugatan Para Tergugat untuk ditolak.

2. Para Tergugat tidak berkualitas dalam perkara a quo, karena hak Tergugat atas tanah sengketa tidak jelas dalam perkara Nomor : 74/Pdt/G/2006/PN.Bdg jo Nomor 380/Pdt/2006/PT.Bdg

Eksepsi adalah tangkisan atau balasan. Bisa juga berarti pembelaan yang diajukan tergugat terhadap materi pokok gugatan penggugat. Tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok. Inti sari dari eksepsi adalah agar pengadilan menyatakan tidak dapat menerima atau tidak berwenang memeriksa perkara, seperti termaksud dalam Pasal 1454 / Pasal 1930 / Pasal 1941 KUHPerdara, dan Pasal 125/Pasal 149 RBG, Pasal 133 HIR/Pasal 159 RBG dan Pasal 136 HIR/Pasal 162 RBG.³⁷

Sesuai dengan pendapat Retnowulan Sutantio yang menyatakan bahwa eksepsi dapat dibagi atas :³⁸

1. Eksepsi *Presesuil* yaitu yang menyangkut hukum acara, yang terdiri dari:
 - a. Eksepsi yang menyangkut kekuasaan absolut
 - b. Eksepsi yang menyangkut kekuasaan relative
 - c. Eksepsi yang menyatakan bahwa persoalan yang sama telah pernah diputus dan bahwa putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap
 - d. Eksepsi yang menyatakan bahwa persoalan yang sama sedang pula diperiksa oleh pengadilan negeri yang lain atau masih dalam taraf banding atau kasasi dan eksepsi yang bersangkutan tidak mempunyai kualifikasi/sifat untuk bertindak.
2. Eksepsi yang berdasarkan hukum materiil ada 2 macam, yaitu :
 - a. Eksepsi *dilatoir* adalah eksepsi yang menyatakan, bahwa gugatan penggugat belum dapat dibatalkan

³⁷ Yahya Harahap, 2004, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 418.

³⁸ Retnowulan Sutantio, 2009, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, hlm. 173.

- b. Eksepsi *Peremtoir* adalah eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan.

Berdasarkan pembagian eksepsi tersebut maka eksepsi yang diajukan oleh tergugat termasuk kedalam eksepsi *presesuil*, yaitu eksepsi mengenai hukum acara yaitu mengenai kurang lengkapnya para pihak, Tergugat tidak berkualitas sebagai dalam perkara aquo karena hak tergugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*).

Perkembangan eksepsi yang menyatakan kurang lengkapnya para pihak, tergugat tidak mengikut sertakan dokumen asli akta tanah dan asal-muasal objek sengketa tersebut. Pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek halaman 2 menyebutkan: “Dalam hukum acara perdata, orang yang merasa bahwa haknya itu dilanggar disebut penggugat sedang bagi orang yang ditarik kemuka pengadilan karena ia dianggap melanggar hak orang tersebut disebut tergugat.” Menurut yurisprudensi, gugatan cukup ditujukan kepada yang secara nyata menguasai barang sengketa putusan Mahkamah Agung tertanggal 1 Agustus 1983 No.1072 K/Sip/1982, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI penertiban 1983-I.³⁹

Mengenai Bahwa Tergugat tidak berkualitas dalam perkara aquo, karena hak Tergugat atas tanah sengketa tidak jelas. Maksudnya bahwa Tergugat tidak mempunyai bukti yang cukup. Berdasarkan Pasal 163 HIR menyebutkan : “Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau kejadian itu.”⁴⁰ Dimana Tergugat tidak bisa membuktikan kebenaran yang diajukannya berupa sertifikat yang Hak Milik yang tidak dipunyainya. Pembuktian ini tidak mendapat persetujuan Penggugat. Sebab membuktikan itu berarti memberikan kepastian kepada hakim tentang adanya kejadian-kejadian dan keadaan-keadaan itu.

Sertifikat Hak Milik adalah barang bukti. Seperti yang dinyatakan pada Pasal 165 HIR bahwa: “Surat (Akte) yang syah, ialah suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya

³⁹*Ibid.*, hlm. 2

⁴⁰ Pasal 163 Herzien Indonesis Reglement (berlaku untuk Jawa dan Madura)

menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya tentang segala hal yang disebut didalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahnyanya, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akte) itu.”⁴¹ Surat (akte) yang sah maksudnya ialah Akte otentik. Dimana akte yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang mengenai isi surat itu berkuasa untuk membuatnya, dan pula berkuasa ditempat surat itu dibuat. Dimana isi dari akte otentik itu dianggap tidak dapat disangkal kebenarannya, kecuali jika dapat dibuktikan, bahwa apa yang oleh pejabat umum itu dicatat sebagai benar.

Pertimbangan Majelis Hakim Bahwa yang terdahulu menjadi Penggugat sekarang yang Tergugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) dan *Error In Persona*, maka Majelis Hakim memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, ternyata eksepsi-eksepsi tersebut pernah diajukan oleh kedua belah pihak, atau eksepsi-eksepsi tersebut pernah diajukan pula dalam perkara terdahulu yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, oleh karena itu Majelis Hakim memandang tidak akan dipertimbangkan lagi dalam perkara aquo. Yang mana menurut Darwin Prints: “Eksepsi *Obscuur Libel* adalah tangkisan yang menyatakan bahwa gugatan penggugat kabur. Gugatan yang demikian misalnya karena melawan hak atau tidak beralasan. Diatur dalam Pasal 125 ayat 1 HIR/Pasal 149 ayat (1) RBG.”

Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No.4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi: “Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.”⁴² Dari bunyi Pasal tersebut, maka hakim dalam menemukan hukum tidak terbatas berdasarkan hukum tertulis belaka. Hakim dapat juga menemukan hukum dari aturan hukum tidak tertulis.

Berdasarkan pendapat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata yaitu: “Dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului

⁴¹ Pasal 165 Herzien Indonesis Reglement (berlaku untuk Jawa dan Madura)

⁴² Soepomo, 2005, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 52.

peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut (*substantierings theory*).⁴³

Berdasarkan hal teori diatas maka dalam merumuskan gugatan harus menyebutkan sejarah terjadinya peristiwa, dan dilihat dari peristiwa yang melatar belakangi gugatan yang diajukan oleh Tergugat yaitu perbuatan melawan hukum kepada tergugat yang merupakan warga beralamat di Jalan Belawan No.4 Jakarta Pusat, dengan objek sengketanya berupa tanah sertipikat Hak Milik No.185, Kecamatan Batununggal, Desa/Kelurahan Kebon Waru, nama jalan/Persil, Jalan Djakarta, Gambar situasi, tanggal 3 Mei 1995 Nomor : 3.960/1995, luas 1.376 M2 atas nama Pemegang Hak Kwee Hauw Kie (almarhum) adalah Hak Milik Para Penggugat sebagai Ahli Warisnya dalam perkara aquo adalah Para Penggugat sebagai ahli waris yang sahnya berdasarkan Penetapan Pengadilan.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, maka adalah cukup beralasan jika putusan Pengadilan Negeri Jakarta Tanggal 20 Januari 2015 Nomor 299/PDT/G/2014/ PN . JKT.PST menguatkan Para Tergugat. Dalam Pasal 163 HIR/283 Rbg menyatakan: “Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan atau adanya suatu perbuatan itu.” Ini dikenal dengan asas *actori incumbit probation*. Jadi pihak yang menyatakan bahwa ia mempunyai suatu hak, melakukan suatu perbuatan atau menerangkan adanya suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak itu, apabila disangkal pihak lawan.⁴⁴

Dimana pembuktian hak melalui sertifikat tanah yang dijumpai pada pada Pasal 19 ayat (2) huruf C ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Penulisan disini membuat pengertian yang sama bahwa surat tanda bukti hak adalah sertifikat. Sebagaimana kalimat ini tersebut dalam sampul map yang berlogo burung Garuda yang dijahit menjadi satu dengan surat ukur atau gambar situasi tanah tersebut. Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan Sertifikat Tanah adalah surat

⁴³ Lihat pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, hlm. 118.

⁴⁴ Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 57.

keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Inilah yang disebut sertifikat tanah tadi. Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa sertifikat merupakan surat tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, karenanya ini merupakan pembuktian yang kuat, baik subjek maupun objek ilmu hak atas tanah.⁴⁵

Dengan memiliki surat tanda bukti hak maka hak atas tanah tersebut menjadi hak milik. Hak milik atas tanah tersebut tertuang di dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, mengingat ketentuan dalam Pasal 6.” Menurut Pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan perkataan lain, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.⁴⁶

Sehingga Hibah dari pewaris kepada ahli waris tersebut berupa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 185 Kecamatan Batununggal Desa / Kelurahan Kebon Waru, nama Jalan / Persil Djl. Djakarta Gambar Situasi tgl. 3-5-1995 No.3.960/1995, luas 1.376 M2 berdasarkan Surat Penetapan Nomor : 14/PDT/EKS/2014/PUT/PN.BDG Jo. Nomor : 323/PDT/G/2008/PN.BDG Jo. Nomor : 319/PDT/2009/PT.BDG Jo. Nomor : 2976 K/PDT/2010 Tanggal 9 Oktober 2014 adalah milik Penggugat.

E. Kesimpulan

1. Akibat hukum tanah sertifikat hak milik ahli waris yang dikuasai orang lain secara melawan hukum tanpa sepengetahuan ahli waris maka

⁴⁵ Boedi Harsono, *Ibid.*, hlm. 72

⁴⁶ Eddy Ruchiyat, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, PT.Alumni, Bandung, hlm. 46.

menimbulkan kerugian bagi ahli waris. Kerugian yang dialami berupa berpindahnya hak menguasai tanah objek sengketa yang dikuasai dari Penggugat kepada Tergugat. Ini disebabkan dahulu ahli waris menelantarkan tanah dimana tanah tersebut tidak ditempati atau tidak dimanfaatkan sehingga diserobot orang lain yang tidak memiliki Sertifikat Hak Milik. Perbuatan yang dilakukan Tergugat termasuk salah satu perbuatan melawan hukum yang dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara. Ini dikuatkan berdasarkan Penetapan Ahli Waris Nomor : 781/PDT/P/1988/PN.JKT.PST tanggal 9 September 1988, telah ditetapkannya sebanyak 4 (empat) orang ahli waris dari Tuan Kosasih Kawidjaja almarhum yang tercatat dahulu telah mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti outentik. Nama tersebut yakni Ny. Mimi Kawidjaja, Tuan Ponti Kawidjaja, Ny.Djoewari Kawidjaja, Tuan Hasan Kawidjaja. Karena Putusan terakhir yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri bersifat final dan mengikat.

2. Pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor : 299/PDT.G/2014/PN.JKT.PST telah sesuai dengan kekentuan hukum yang berlaku yaitu: Gugatan Para Penggugat *Nebis In Idemy* yakni bahwa gugatan tersebut telah diputus secara perdata pada perkara sebelumnya yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung, Nomor : 323/Pdt/G/2008/PN.Bdg, tanggal 23 Juni 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tingi Bandung tertanggal 02 Februari 2010 Nomor : 319/Pdt/2009/PT.Bdg, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 26 April 2011 Nomor : 297.6.K/Pdt/2010. Disini saya berasumsi:
 - a. Kalau memang Para Tergugat menyatakan menolak *Nebis In Idem* Penggugat, maka sudah seharusnya Para Tergugat menunjukkan bukti yang kuat di Pengadilan sehingga memenangkan Putusan Pengadilan bagi Para Tergugatt.
 - b. Kalau memang Turut Tergugat menyatakan *Error In Persona* yang dinyatakan Para Penggugat sebagai suatu yang salah, maka sudah seharusnya Turut Tergugat mempunyai alasan hukum yang benar yang menyatakan Turut Tergugat bukanlah instansi vertikal yang

mewakili Pemerintah Kotamadya Jakarta Pusat sebagai pejabat instansi kecamatan Gambir

Dengan demikian Putusan Pengadilan Nomor 299 adalah suatu keadilan bagi Penggugat. Mengingat Pasal 1918 KUHPerdara yang menyatakan: “Suatu putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, yang menyatakan hukuman kepada seseorang yang karena suatu kejahatan atau pelanggaran dalam suatu perkara perdata, dapat diterima sebagai suatu bukti tentang perbuatan yang dilakukan, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya.”

Selain Penetapan Ahli waris yang telah disebutkan pada point nomor 1. Juga dinyatakan dalam sertifikat Hak Milik No. 185 Kecamatan Batununggal, Desa/Kelurahan Kebon Waru, nama jalan/Persil, Jalan Djakarta, Gambar situasi, tanggal 3 Mei 1995 Nomor : 3.960/1995, luas 1.376 M2 atas nama Pemegang Hak Kwee Hauw Kie (almarhum) adalah Hak Milik Para Penggugat sebagai ahli waris sah.

Sebagai tambahan Para Tergugat tidak dapat membuktikan fotokopi KTP Tergugat, fotokopi surat keterangan dari kecamatan Gambir dan fotokopi surat keterangan Rukun Tetangga 010/03 Desa / Kelurahan Kebon Waru, Kecamatan Batununggal sebagai suatu kesalahan dan tidak terbukti. Dengan demikian Tergugat dapat dinyatakan tidak berkualitas dengan materi gugatannya dan hak Tergugat atas tanah objek sengketa tidak jelas.

Daftar Pustaka

Adrian, Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

_____, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta

Amiruddin, et. al., 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Farida, Fitriyah, 2016, *Hukum Pengadaan Tanah Transmigrasi*, Setara Press, Malang.
- Fuady, Munir, 2017, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harahap, Yahya, 2004, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2013, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2001, Balai Pustaka, Jakarta.
- Kansil, CST, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Kansil, CST, et. al., 2000, *Modul Hukum Perdata Termasuk kAsas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 2009, Balai Pustaka, Jakarta.
- Pramukti, Angger Sigit, et. al, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Prodjodikoro, Wirjono, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung.
- Purnamasari, Irma Devita, 2014, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Kaifa, Bandung.
- Ruchiyat, Eddy, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, PT.Alumni, Bandung.
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Soeparmoko M, 1991, *Metode Penelitian Praktis*, BPFE, Yogyakarta.
- Soepomo, 2005, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sugono, Bambang, 2006, *Metodologi Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Sutantio, Retnowulan, 2009, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju.

Syah, Mudakir Iskandar, 2014, *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Waluyo, Bambang, 1991, *Penelitian Hukum Proyek*, Sinar Grafika, Jakarta.