

## **KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH KARENA PERBUATAN MELAWAN HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI JAMBI NO.5/PDT/2018/PT JMB)**

**Hizkia Immanuel Toban, Ismala Dewi**

Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Indonesia

Email: hizkia\_toban@yahoo.com, rid\_dewi@yahoo.co.id

### **Abstrak**

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data. Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Di Desa Tanjung Katung Kabupaten Muaro Jambi terjadi kasus kepemilikan tanah karena perbuatan melawan hukum. Rumusan permasalahannya adalah bagaimanakah prosedur kepemilikan tanah yang dikuasai oleh Salma, Sumiati, Susanti dan Iin Marlina dan bagaimanakah penyelesaian sengketa kepemilikan tanah sebagai akibat perbuatan melawan hukum dalam Putusan No.5/PDT/2018/PT Jambi. Tipe penelitian menggunakan penelitian hukum normatif, bersifat deskriptif, data sekunder dan data primer dianalisis secara kualitatif, cara penarikan kesimpulan digunakan logika deduktif. Kesimpulannya adalah tanah objek sengketa semula milik Husin bin Karim dibeli oleh Said bin Taib. Jual beli antara Said bin Taib dan Husin bin Karim memenuhi unsur tunai, sedang unsur terang tidak terpenuhi. Salma cs mendapat tanah tersebut sebagai hibah warisan dari Said bin Taib (orang tua). Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti telah keliru menerapkan ketentuan hukum dalam kasus tersebut yang mengharuskan Salma cs menggugat pihak ketiga (pihak yang menjual tanah kepada Ma'an dan Iwan Setiawan) yang tidak menguasai tanah secara fisik. Tanah objek sengketa dinyatakan sah sebagai milik Salma cs, karena Ma'an dan Iwan Setiawan tidak bisa membuktikan tanah tersebut miliknya dan dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai secara fisik tanah objek sengketa.

**Kata Kunci:** hukum agraria; pendaftaran tanah; perbuatan melawan hukum

### **Abstract**

*Land registration activities consist of first-time land registration and data maintenance. Certificate as a strong means of proof. In Tanjung Katung Village, Muaro Jambi Regency, a case of land ownership occurred due to unlawful acts. The formulation of the problem is what is the procedure for land ownership controlled by Salma, Sumiati, Susanti and Iin Marlina and how is the settlement of land disputes as a result of unlawful acts in Decision No. 5/PDT/2018/PT Jambi. The type of research that uses normative legal research is descriptive, secondary data and primary data are analyzed qualitatively, the method of drawing conclusions is used for deductive logic. The conclusion is that the object of the dispute originally belonged to Husin bin Karim was purchased by Said bin Taib.*

*The sale and purchase between Said bin Taib and Husin bin Karim met the cash requirements, while it was not clear that they were not fulfilled. Salma cs got the land as an inheritance from Said bin Taib (parents). The panel of judges at the Sengeti District Court had erroneously applied the legal provisions in this case which required Salma cs to sue a third party (the party who sold the land to Ma'an and Iwan Setiawan) who did not physically control the land. The disputed object's land was declared valid as the property of Salma cs, because Ma'an and Iwan Setiawan could not prove the land belonged to them and were declared to have committed an unlawful act because they physically controlled the disputed object's land.*

**Keywords:** hukum agraria; pendaftaran tanah; perbuatan melawan hukum

## **Pendahuluan**

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang selalu berusaha untuk memiliki dan menguasainya. UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Asas fungsi sosial hak atas tanah dalam Pasal 6 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyatakan, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial,” mengandung makna bahwa hak atas tanah apapun pada seseorang, tidak dapat dibenarkan tanahnya akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, apalagi jikalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 19 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah, maka dapat dengan mudah diketahui data fisik terdiri dari letak, luas, dan batas dan data yuridis terdiri dari jenis hak atas tanah, pemegang hak, dan ada/tidaknya hak lain yang membebani. Meskipun telah dilakukan pendaftaran tanah dan memiliki bukti hak yang kuat berupa sertipikat hak atas tanah, masih banyak sengketa kepemilikan tanah. Salah satu kasus sengketa kepemilikan tanah berkaitan dengan perbuatan melawan hukum terjadi di Desa Tanjung Katung, Kecamatan Maro Sebo, Kabupaten Muaro Jambi. Pokok permasalahan yang diteliti adalah bagaimanakah prosedur kepemilikan tanah yang dikuasai oleh Salma, Sumiati, Susanti, dan Iin Marlina/Penggugat? Bagaimanakah penyelesaian sengketa kepemilikan tanah sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum dalam Putusan No.5/PDT/2018/PT Jambi?

## **Metode Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif berbasis pada analisis norma hukum dan yang dikaji yaitu data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, serta tersier (Soekanto, 2015). Penelitian ini bersifat deskriptif untuk menggambarkan kepemilikan hak atas tanah karena perbuatan melawan hukum (studi kasus Putusan Pengadilan Tinggi Jambi No. 5/PDT/2018/PT JMB). Sumber data yang

digunakan adalah data primer dan data sekunder. Analisis data secara kualitatif karena mementingkan kualitas atau isi data dan peraturan-peraturan terkait. Metode penarikan kesimpulan menggunakan logika deduktif yaitu menarik kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan-pernyataan yang bersifat umum.

## Hasil dan Pembahasan

### A. Hasil

Terdapat dua jenis sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*“registration of deeds”*) dan sistem pendaftaran hak (*“registration of titles”*). Kedua sistem pendaftaran tersebut, setiap pemberian hak baru, pemindahan, pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta (Harsono, 2002a). Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta tersebut didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah yang bersifat passif, tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Sedangkan dalam sistem pendaftaran hak, akta-akta yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah bersifat aktif. Indonesia menganut sistem pendaftaran hak (*“registration of titles”*), tampak dengan adanya buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik serta diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Dalam sistem publikasi positif, alat bukti hak mempunyai kekuatan bukti mutlak, sehingga orang yang terdaftar pada alat bukti hak adalah pemegang hak yang tidak bisa diganggu gugat oleh pihak lain. Pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya, hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara. Negara menyediakan dana khusus untuk pembayaran ganti kerugian disebut *Assurance Fund*. (Sumanto, 2020) Dalam sistem publikasi negatif, pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru, ia masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Kelemahan sistem publikasi negatif di Amerika Serikat di atasi dengan *adverse possession*, Eropa Kontinental di atasi dengan *acquisitive verjaring*, Indonesia di atasi dengan *rechtsverwerking*.

Di Indonesia menganut sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) dan sistem publikasi negatif mengandung unsur positif artinya system publikasi negatif yang dilaksanakan mengadopsi unsur-unsur yang terdapat dalam system publikasi positif terlihat dalam Pasal 19 ayat (2) c UUPA, bahwa: “Pendaftaran meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” (Harsono, 2002b) Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang ada di seluruh wilayah negara Republik Indonesia. Pengertian pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Hanafi, 2016) Menurut Pasal 23 ayat (1) UUPA: “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”. Ayat (2) “Pendaftaran

merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”

Jual beli tanah merupakan salah satu jenis perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah selama-lamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harganya dari pembeli kepada penjual. Dalam pelaksanaan jual beli, para pihak harus memenuhi syarat-syarat jual beli, yaitu syarat materil dan syarat mateeril. Syarat Materil terdiri dari (a) Penjual berhak untuk menjual tanahnya yang bersangkutan; (b) Pembeli memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah yang bersangkutan; (c) Tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan. Syarat Formil terdiri dari (a) Tunai; (b) Terang; (c) Riil/nyata (Sihombing, 2016).

Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” (Fuady, 2017). Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya (Pasal 1367 KUHPerdata). (Muhammad, 2014) Tingkah laku seseorang mungkin merupakan perbuatan yang menurut hukum (dibolehkan undang-undang) atau mungkin pula merupakan perbuatan yang tidak dibolehkan undang-undang (melawan hukum) (Agustina, 2003).

Duduk perkara kasusnya berawal dari adanya gugatan Salma, Susanti, Sumiati, dan Iin Marlina (Salma CS) sebagai penggugat yang diterima oleh Pengadilan Negeri Sengeti mengenai sengketa kepemilikan tanah adanya dugaan pelanggaran kepemilikan tanah yang teridentifikasi perbuatan melawan hukum yang terjadi di Di Desa Tanjung Katung Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi. Pelanggaran tersebut dilakukan oleh Ma’an sebagai Tergugat I dan Iwan Setiawan sebagai Tergugat II. Salma CS sebagai Penggugat merasa bahwa Ma’an dan Iwan Setiawan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dimana para Tergugat memiliki secara fisik tanah pada bagian pojok utara dan pojok barat yang kemudian ditanami pohon sawit di atasnya. Alat pembuktian yang dimiliki oleh Salma CS serta Ma’an dan Iwan Setiawan hanya berupa akta di bawah tangan. Perbuatan Ma’an dan Iwan Setiawan yang menguasai secara fisik tanah tersebut telah merugikan pihak Salma CS sebagai Penggugat, karena para Tergugat telah mendapatkan hasil dari penanaman pohon sawit tersebut. Hal tersebut yang membuat Salma CS sebagai Penggugat akhirnya mengajukan gugatan.

## **B. Pembahasan**

### **1) Prosedur Kepemilikan Tanah oleh Salma, Susanti, Sumiati dan Iin Marlina/Penggugat**

Dalam sengketa kepemilikan tanah ini, Salma, Susanti, Sumiati dan Iin Marlina selaku Penggugat yang memperoleh tanah tersebut dari hasil hibah warisan dari almarhum Said bin Taib (orang tua dari para Penggugat) yang

dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian atas nama Said bin Taib tanggal 21 Agustus 2017 dan Surat Keterangan Ahli Waris No.140/164/MD/2017 tanggal 15 Agustus 2017. Pada tanggal 19 Juli 1979 almarhum Said bin Taib, memperoleh tanah tersebut melalui jual beli dengan bin Karim. Jual beli tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, melainkan jual beli hanya dilakukan antara keduabelah pihak dengan akta di bawah tangan. Dalam proses pelaksanaan jual beli terdapat 2 (dua) syarat yang telah terpenuhi oleh para pihak, yaitu:

- 1) Syarat Formil: (a) Tunai artinya pihak penjual (Husin bin Karim) memindahkan hak atas tanah kepada pihak pembeli (Said bin Taib) dan pembeli membayar harga tanah tersebut secara penuh (lunas) ataupun sebagian dan kemudian sisa harga yang belum dibayarkan tersebut dianggap sebagai utang piutang. Sifat tunai ini telah terpenuhi karena Said bin Taib telah membayarkan harga tanah tersebut seluruhnya kepada Husin bin Karim, maka Said bin Taib sudah menjadi pemegang hak yang baru. (b) Terang yaitu jual beli yang dilakukan oleh Husin bin Karim dengan Said bin Taib belum memenuhi syarat terang, karena perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dalam jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Muaro Jambi dan tidak dibuat Akta Jual Beli sebagai bukti akta otentik telah terjadi jual beli tetapi hanya berdasarkan kesepakatan dan tanda tangan dari para pihak yang disebut dengan akta di bawah tangan. (c) Riil/nyata yaitu jual beli yang dilakukan oleh pihak Husin bin Karim dengan Said bin Taib sudah memenuhi syarat riil/nyata, karena secara nyata telah dilakukan jual beli atau perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari Husin bin Karim kepada Said bin Taib, dimana Husin bin Karim menyerahkan hak atas tanah kepada Said bin Taib, dan pada saat yang sama Said bin Taib menyerahkan harga tanah kepada Husin bin Karim. Jadi bukan perbuatan sembunyi-sembunyi, tetapi riil/nyata. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung No. 271/K/Sip/1956, Putusan Mahkamah Agung No. 840/K/Sip/1971, "Dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum terjadi jual-beli."
- 2) Syarat Materil: (a) Penjual berhak untuk menjual tanahnya yang bersangkutan. Dalam hal ini pihak penjual (Husin bin Karim) mempunyai hak menjual suatu bidang tanah sebagai pihak yang sah dari kepemilikan hak atas tanah tersebut. (b) Pembeli memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 21 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, subyek yang dapat memiliki tanah Hak Milik hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963 yaitu bank-bank negara, koperasi pertanian, badan sosial dan badan keagamaan. Oleh sebab itu, berarti Said bin Taib berhak sebagai pemegang tanah Hak Milik, karena berkewarganegaraan Indonesia. (c) Tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan. Dalam hal ini Husin bin Karim menjual tanah tersebut kepada Said bin Taib berstatus tanah

Hak Milik. Husin bin Karim sebagai Warga Negara Indonesia memiliki tanah Hak Milik dan ingin menjual tanahnya kepada Said bin Taib yang juga berkewarganegaraan Indonesia, maka telah memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik berdasarkan Pasal 20 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. (d) Tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa. Dalam hal ini Husin bin Karim menjual tanah tersebut kepada Said bin Taib tidak dalam keadaan sengketa, maka Husin bin Karim bisa melakukan kegiatan jual beli tanah tersebut dengan Said bin Taib.

Jual beli tersebut tetap sah karena dibuat atas kesepakatan bersama para pihak dan diakui kebenarannya oleh para pihak. Walaupun jual beli tersebut hanya memenuhi satu unsur dalam syarat formil yaitu tunai, tetapi jual beli tersebut memenuhi semua unsur dalam syarat materilnya. Dalam perbuatan hukum jual beli yang menentukan sah atau tidaknya jual beli tersebut yaitu terpenuhinya semua unsur dalam syarat materil. Namun seharusnya jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, agar dibuat akta jual beli, selanjutnya dilakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi agar Kepala Kantor Pertanahan mencatat pada Buku Tanah dan sertipikat hak, nama penjual (Husin bin Karim) dicoret diganti menjadi nama pembeli (Said bin Taib) sebagai pemilik tanah yang baru. Akan tetapi dalam kasus ini proses tersebut tidak dapat didaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan, karena jual beli hanya dilakukan berdasarkan akta di bawah tangan. Salah satu cara agar surat di bawah tangan tidak mudah disangkal kebenarannya sekaligus untuk memperkuat daya pembuktian dalam berperkara di pengadilan, surat di bawah tangan tersebut dilakukan legalisasi oleh Notaris, sehingga surat di bawah tangan tersebut memiliki kekuatan hukum pembuktian yang hampir sama dengan akta otentik.

## **2) Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Sebagai Akibat Dari Perbuatan Melawan Hukum Dalam Putusan No.5/PDT/2018/PT Jambi**

Kepemilikan tanah dari pihak Salma, Susanti, Sumiati dan Iin Marlina selaku Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris No.140/164/MD/2017 tanggal 15 Agustus 2017, ditanami kebun getah/karet dan dimanfaatkan oleh almarhum Said bin Taib (orang tua dari para Penggugat) selama kurang lebih 30 tahun lamanya. Setelah Said bin Taib meninggal dunia, Salma Susanti, Sumiati dan Iin Marlina ingin melakukan peremajaan terhadap tanaman di kebun tersebut agar lebih maksimal dalam menghasilkan getah/karet. Akan tetapi, setelah Salma, Susanti, Sumiati dan Iin Marlina mendatangi lokasi kebun tersebut, ternyata terdapat tanaman sawit di pojok sebelah Barat yang dimiliki oleh Ma'an dan pojok sebelah Utara yang dimiliki oleh Iwan Setiawan. Hal tersebut dinilai sebagai perbuatan melawan hukum, karena Ma'an dan Iwan Setiawan menguasai secara fisik tanah dan telah mendapatkan keuntungan dari tanaman sawit tersebut.

Salma, Susanti, Sumiati dan Iin Marlina selaku Penggugat mengajukan gugatan atas perbuatan yang dilakukan Ma'an dan Iwan Setiawan yang diajukan

pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Sengeti dan menghasilkan Putusan No.14/Pdt.G/2017. Pihak Ma'an dan Iwan Setiawan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jambi. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi No.5./Pdt/2018 tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti dianggap keliru dalam menerapkan hukum, bahwa pihak ketiga (pihak yang menjual tanah objek sengketa kepada Ma'an dan Iwan Setiawan) tidak perlu untuk turut digugat. Karena pihak ketiga tersebut tidak menguasai secara fisik tanah objek sengketa. Menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi tidak semua perkara harus menarik pihak ketiga bila dalam eksekusi pelaksanaannya tidak berpengaruh. Selain itu karena pihak ketiga yaitu Samsudin (pihak yang menjual tanah objek sengketa kepada Ma'an) sudah dimintai keterangan sebagai saksi, maka pihak ketiga tidak perlu digugat. Hal tersebut diperkuat oleh ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1883 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 bahwa: "Pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh, tidak perlu digugat apabila orang itu telah diperiksa sebagai saksi."

Karena bukti surat yang diberikan oleh Salma cs/penggugat, Ma'an/Tergugat I dan Iwan Setiawan/Tergugat II hanya berupa surat di bawah tangan, maka Majelis Hakim akan melihat dari sudut pandang waktu kepemilikan tanah yang lebih terdahulu, dimana almarhum Said bin Taib (orang tua Salma cs) memiliki tanah tersebut berdasarkan jual beli yang dilakukan dengan Husin bin Karim pada tanggal 19 Juli 1979, lalu Ma'an memiliki tanah tersebut berdasarkan jual beli dengan mertuanya yaitu Samsudin pada tanggal 16 Agustus 2016, Samsudin membeli tanah tersebut dari Tahir pada tanggal 31 Oktober 1986 dan pihak Iwan Setiawan memiliki tanah tersebut berdasarkan jual beli dengan Wagiran pada tanggal tanggal 13 Februari 2012, Wagiran membeli tanah tersebut dari M. Dali pada tanggal 01 Juni 2007.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi berpendapat bahwa bukti yang diajukan pihak Salma cs lebih kuat dibandingkan dengan bukti yang diajukan pihak Ma'an dan Iwan Setiawan selaku. Dengan alasan almarhum Said bin Taib (orang tua Salma cs) lebih dahulu membeli dan menguasai tanah sengketa. Oleh sebab itu, terhadap perbuatan yang dilakukan Ma'an dan Iwan Setiawan dinyatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi termasuk dalam perbuatan melawan hukum. Putusan Pengadilan Negeri Sengeti harus dibatalkan, karena tidak bisa dipertahankan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi akan membuat pertimbangan sendiri terhadap sengketa tersebut. Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perbuatan Ma'an dan Iwan Setiawan dikategorikan perbuatan melawan hukum karena memenuhi semua unsur yaitu:

- 1) Adanya suatu perbuatan: Dalam sengketa tersebut unsur adanya suatu perbuatan telah terpenuhi, karena suatu kepemilikan tanah pasti dilakukan dengan adanya suatu perbuatan (perbuatan aktif), dimana Ma'an dan Iwan Setiawan mendapatkan tanah tersebut berdasarkan kegiatan jual beli.

- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum: kepemilikan tanah yang dikuasai oleh Ma'an dan Iwan Setiawan sesuai keputusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi tidak dapat membuktikan secara kuat bahwa mereka adalah pemilik sah dari tanah objek sengketa tersebut, sehingga mereka bukan pihak yang berhak terhadap tanah objek sengketa dan tidak berhak untuk memanfaatkan dan mendapatkan hasil keuntungan dari tanah tersebut. Selain itu terhadap kepemilikan tanah yang dimiliki Ma'an dan Iwan Setiawan maka jelas pihak Salma, Susanti, Sumiati dan Iin Marlina merasa bahwa hak mereka sebagai pemilik tanah yang sah terganggu. Perbuatan yang dilakukan Ma'an dan Iwan Setiawan dapat dikatakan sebagai perbuatan penyerobotan tanah, yang juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Pasal 2: "Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah."
- 3) Adanya kesalahan dari si pelaku: Perbuatan Ma'an dan Iwan Setiawan dapat dikatakan mengandung unsur kealpaan/kelalaian, dimana kelalaian dapat dikategorikan sebagai arti sempit dari pengertian kesalahan. Kepemilikan tanah tersebut seharusnya Ma'an dan Iwan Setiawan lebih berhati-hati dan teliti dalam membeli sebidang tanah, yaitu dengan meneliti terlebih dahulu objek tanah yang ingin dibeli beserta informasi mengenai subjek penjualnya apakah penjual tersebut adalah orang yang berhak atau tidak.
- 4) Adanya kerugian bagi si korban: Perbuatan yang dilakukan Ma'an dan Iwan Setiawan telah menimbulkan kerugian materil, dimana pihak Salma, Susanti, Sumiati dan Iin Marlina dapat meminta kepada Ma'an dan Iwan Setiawan untuk mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya (Materil). Tanah yang dikuasai Ma'an dan Iwan Setiawan telah ditanami kelapa sawit di atas tanah objek sengketa, dan juga telah mendapatkan keuntungan dari hasil tanaman sawit tersebut, hal itu membuat pihak Salma, Susanti, Sumiati dan Iin Marlina merasa dirugikan.
- 5) Adanya hubungan kausal antara kerugian dengan perbuatan: Hubungan sebab akibat secara faktual yaitu berupa masalah "fakta" atau sesuatu yang secara faktual telah terjadi. Oleh sebab itu, perbuatan Ma'an dan Iwan Setiawan telah memenuhi unsur tersebut, yaitu dalam teori hubungan faktual, dimana dari kepemilikan tanah tersebut yang sudah ditanami tanaman kelapa sawit adalah fakta (perbuatan tersebut sudah terjadi) dan karenanya dari perbuatan itu menimbulkan kerugian bagi pihak Salma, Susanti, Sumiati dan Iin Marlina.

Berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi menyatakan bahwa: a) Mengabulkan gugatan Para Penggugat (Salma CS) seluruhnya; b) Para Penggugat (Salma CS) sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan luas  $\pm 28.781 \text{ M}^2$  yang letak bidang tanah yang menjadi sengketa tersebut dahulunya terletak di Pasar Minggu Tanjung Katung Marga Jambi Kecil Kecamatan Sekeman, sekarang menjadi terletak di RT 04 Desa Tanjung Katung Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi; c) Menyatakan Para Terbanding (Ma'an dan Iwan Setiawan) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum; d)

Menyatakan Para Terbanding (Ma'an dan Iwan Setiawan) tidak berhak menguasai atau memiliki sebagian lahan/tanah milik Para Penggugat yang telah sah menjadi hak milik Penggugat; e) Memerintahkan kepada Para Terbanding (Ma'an dan Iwan Setiawan) untuk menyerahkan tanah objek sengketa beserta tanam tumbuh di atasnya kepada Para Penggugat (Salma CS) tanpa suatu beban apapun dengan segala akibat hukumnya.

### **Kesimpulan**

Tanah objek sengketa dinyatakan sah sebagai milik Salma cs yang kepemilikannya diperoleh dari hibah warisan almarhum Said bin Taib (orang tua Salma cs). Said bin Taib memperoleh tanah tersebut dari perbuatan hukum jual beli dengan Husin bin Karim pada tanggal 19 Juli 1979. Walaupun jual beli dibuat dengan akta di bawah tangan, jual beli tersebut tetap sah karena dibuat atas kesepakatan bersama para pihak dan diakui kebenarannya oleh para pihak. Jual beli tersebut hanya memenuhi dua unsur dari syarat formil yaitu tunai, dan riil/nyata, tetapi jual beli tersebut memenuhi semua unsur dari syarat materilnya. Dalam perbuatan hukum jual beli yang menentukan sah atau tidaknya jual beli tersebut yaitu terpenuhinya semua unsur dalam syarat materil.

Putusan Pengadilan Negeri Sengeti dianggap keliru dalam menerapkan hukum dalam sengketa tersebut, sehingga hakim Pengadilan Tinggi Jambi menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Sengeti tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Dalam sengketa tersebut pihak yang tidak menguasai tanah secara fisik tidak perlu untuk ditarik sebagai tergugat. Selain itu, karena para pihak hanya dapat membuktikan alat bukti tertulis berupa akta di bawah tangan, maka sudah tepat jika hakim Pengadilan Tinggi Jambi melihat dari keterangan saksi dan sudut pandang waktu kepemilikan tanah. Sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi menyatakan bahwa Ma'an dan Iwan Setiawan tidak berhak menguasai atau memiliki sebagian tanah milik Salma Cs yang telah sah menjadi hak miliknya dan memerintahkan kepada Ma'an dan Iwan Setiawan untuk menyerahkan tanah objek sengketa beserta tanam tumbuh di atasnya kepada Salma Cs tanpa suatu beban apapun dengan segala akibat hukumnya.

## BIBLIOGRAFI

- Agustina, Rosa. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Fuady, Munir. (2017). *Perbuatan Melawan Hukum Cetakan 5*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Hanafi. (2016). *Hukum Agraria: Diktat Hukum Agraria* (p. 67). p. 67. Jakarta: Duta Media Publishing.
- Harsono, Boedi. (2002a). *Hukum Agraria Indonesia* (pp. 76–83). pp. 76–83. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Harsono, Boedi. (2002b). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional* (p. 89). p. 89. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Muhammad, Abdulkadir. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Sihombing, Irene Eka. (2016). *Jual Beli Tanah, Akta Jual Beli dan Pengikatan Jual Beli*. Jakarta: Diktat Ilmu Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Universitas Trisakti.
- Soekanto, Soerjono. (2015). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Sumanto, Listyowati. (2020). The Future on Publication System of Land Registration in Indonesia. *International Journal of Scientific & Technology Research*, 9(3), 1399–1404.

---

### Copyright holder:

Hizkia Immanuel Toban, Ismala Dewi (2022)

### First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

### This article is licensed under:

