

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah hal fundamental yang memiliki peran yang vital pada kehidupan manusia. Tanah dapat dimanfaatkan untuk membangun rumah, pertanian, perkebunan, pertambangan serta dapat berfungsi untuk kegunaan lain. Indonesia merupakan negara agraris yang memiliki hubungan erat dengan tanah. Berdasar pada penjelasan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), tanah merupakan salah satu komponen yang digunakan mensejahterakan masyarakat.¹

Akibat dari jumlah tanah yang terbatas disertai dengan tingginya kebutuhan akan tanah menimbulkan adanya gesekan kepentingan dari setiap orang untuk memiliki tanah. Tidak jarang terdapat gesekan hak atas tanah antar perorangan pada satu bidang objek tanah yang sama. Bentuk lain dari gesekan hak atas tanah dapat berupa tumpang tindih hak atas tanah milik orang lain yang dapat berupa tanah atau bangunan yang untuk selanjutnya akan disebut sebagai (*overlapping*). Tindakan *overlapping* tanah sendiri menjadi masalah serius dikarenakan terdapat sebuah kelompok yang telah mengalami pelbagai kerugian sebagai hasil dari tindakan yang dilakukan.²

Masalah ini menimbulkan sengketa hak bagi para pihak terkait siapa yang sebenarnya memiliki kewenangan atas penguasaan atas tanah. Walaupun para pihak dalam memperoleh haknya telah memenuhi persyaratan yang sah dan telah

¹ Meiliyana Sulistio, Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia, Jurnal Education And Development, Vol. 8, No. 2, 2020, Hal. 105.

² Natalia D. Runtuwene, Pemberian Ganti Rugi terhadap Penguasaan Tanah tanpa Hak. *Lex Privatum* 2014. Vol II. No 3. 2014. Hal 104.

mengeluarkan biaya secara materil dalam mengurus administrasi pertanahan. Untuk menyelesaikan perkara seperti ini para pihak perlu membuktikan hak atas tanah yang mereka miliki melalui jalur litigasi sebagai lembaga yang berwenang memutus dan mengeksekusi perkara perdata, hal tersebut sesuai dengan UU Kekuasaan Kehakiman pasal 54 ayat (2).³

Pihak yang berwenang dalam menentukan hak dalam suatu perkara dalam ruang lingkup litigasi adalah hakim yang dituangkan dalam putusan pengadilan. Sedangkan pada ranah eksekusi khususnya pada eksekusi paksa, yang berwenang melaksanakan adalah hakim yang dibantu oleh juru sita dan panitera pengadilan yang berdasarkan pada putusan pengadilan. Pihak yang haknya telah ditetapkan oleh pengadilan boleh mengajukan permohonan eksekusi rill ke pengadilan apabila terdapat pihak yang enggan melakukan eksekusi secara sukarela.

Dinamika yang terjadi dalam penyelesaian sengketa secara litigasi terkadang menimbulkan tensi tinggi antara para pihak yang berperkara sehingga memungkinkan terjadinya tindakan diluar yang menyalahi koridor hukum. Seperti pada perkara yang diangkat dalam skripsi ini yaitu pembongkaran bangunan yang masih menjadi objek sengketa persidangan tanpa adanya putusan pengadilan. Dampak yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut adalah rusaknya objek sengketa dan juga kerugian materil bagi salah satu pihak dalam sengketa yang berjalan.

³ Rheina Aini Safa'at, & Graciella Azzura Ananda, Kedudukan dan Kewenangan Mahkamah Agung dalam Menyelenggarakan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1), 2024, hal 305.

Berlandas dari hal tersebut peneliti ingin mengkaji perkara nomor 1050/Pdt.G/2024/PN.Sby, perkara tersebut bermula dari Permadi Wahyu Dwi Mariyono, SH selaku Penggugat melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya yang ditunjukkan kepada Uswatun Hasanah selaku Tergugat I dan Mudjianto Selaku Tergugat II dengan menyebut telah terjadi *overlapping* hak atas tanah yang terjadi pada tanah Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Dijelaskan dalam gugatan penggugat memiliki Sertifikat Hak Miliki Nomor 1346 yang terbit Tahun 2002 dengan luas 400m² (empat ratus meter).

Berdasarkan surat gugatan yang telah diterima oleh pengadilan diketahui bahwa *overlapping* dalam perkara ini berupa pendirian bangunan yang melebihi batas. Sehingga tanah yang seharusnya dapat dimanfaatkan oleh penggugat berkurang sebesar 65m² (enam puluh lima meter). Kekurangan tanah tersebut jika diuraikan adalah sebagai berikut : 45m² (empat puluh lima meter) *overlapping* yang dilakukan oleh tergugat I dan 20m² oleh tergugat II. Sehingga tanah milik penggugat yang tersisa hanya 335m² (tiga ratus tiga puluh lima) serta penggugat kehilangan akses jalan selebar 6m² (enam) yang seharusnya dapat dinikmati oleh penggugat.

Dasar pendirian bangunan para tergugat sendiri dari Surat keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/674/436.9.3.6/2017 tanggal 22 Mei 2017 Kohir/C 100, Persil 100, Klas D-II Luas 100 M² Kutipan Register Letter C Nomor : 593/674/436.9.3.6/2017. Dalam perkara ini penggugat melaporkan perkara tersebut ke pengadilan negeri Surabaya pada 03 Oktober 2024. Namun dalam berjalannya perkara, penggugat melakukan perbuatan melanggar hukum

(selanjutnya disebut PMH) berupa pembongkaran bangunan yang berdiri diatas hak milik Penggugat secara sepihak dengan menggunakan alat berat pada 22 Januari 2025 tanpa adanya perintah dari pengadilan.

PMH yang dilakukan oleh penggugat menimbulkan akibat hukum berupa kerugian materil terhadap tergugat sehingga pihak penggugat seharusnya mengganti kerugian kepadaa tergugat. Mengacu pada Pasal 1365 BW, orang yang berbuat sesuatu yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dari itu perlu dilakukan tanggung gugat. Dengan demikian, ia wajib memberikan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatannya tersebut.⁴

Latar belakang tersebut memberikan pandangan kepada penulis terkait dengan urgensi untuk melindungi hak seseorang dalam koridor pengadilan akibat adanya perbuatan hukum yang merugikan hak seseorang secara materil. Melalui penelitian ini, penulis akan melakukan studi terkait tanggung gugat yang lahir dari adanya PMH. Maka dari itu melakukan penelitian dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELANGGAR HUKUM PEMBONGKARAN BANGUNAN YANG MERUPAKAN OBJEK SENGKETA.**

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah tindakan pembongkaran bangunan yang dilakukan oleh penggugat sebelum ada putusan pengadilan termasuk dalam kualifikasi perbuatan melanggar hukum ?
2. Apa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh tergugat karena bangunanya

⁴ Y Sari Murti Widiyastuti, “Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata”, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2020, hal 9.

dibongkar secara sepihak oleh penggugat ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berlandas pada rumusan masalah dalam bagian sebelumnya tujuan penelitian ini guna mengetahui secara mendalam mengenai:

1. Untuk menganalisis akibat hukum dari perbuatan melanggar hukum yang melampaui kewenangan pengadilan dalam bentuk pembongkaran objek perkara dalam perkara yang belum *Inkrach*;
2. Untuk menganalisis bentuk tanggung gugat yang dapat diberikan oleh penggugat dalam akibat adanya pelanggaran hukum yang telah dilakukan dalam konteks pelanggaran kewenangan pengadilan.

1.4 Manfaat Penelitian

Penulis berharap penelitian ini akan mendatangkan kemanfaatan bagi para pembaca yang mengacu tujuan penelitian berupa:

1. Manfaat akademis

Memberikan pemahaman terkait pemberian tanggung gugat kepada pihak yang haknya dilanggar dan menimbulkan kerugian secara materil akibat dari pembongkaran bangunan yang menjadi objek sengketa.

2. Manfaat praktis

Adapun manfaat praktis yang menjadi harapan penulis dari penyusunan karya tulis ini, antara lain:

- a. Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam memperkaya pengetahuan mahasiswa. Penulis juga berharap mampu memperluas

wawasan akademik yang relevan bagi pengembangan keilmuan mahasiswa, khususnya fakultas hukum dan mendapat tambahan literatur guna menjadi acuan berpikir dalam melakukan penelitian yang sejenis maupun memiliki keterkaitan dengan upaya hukum yang dapat ditempuh dalam perbuatan melanggar hukum berupa pembongkaran bangunan.

- b. Penelitian ini merupakan syarat untuk mencapai kelulusan dari jenjang pendidikan S-1, pada Fakultas Hukum, Program Studi Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Surabaya

1.5 Penelitian Terdahulu

No.	Nama, Judul, dan Tahun Penelitian	Rumusan Masalah	Fokus Penelitian	Perbedaan Penelitian
1.	Nolang Nanggala ,Penyelesaian Kasus Sengketa Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Diduduki Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan No.31/Pdt.G/2017/PN.Unr. 2022 (Skripsi) ⁵	1. Bagaimana Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah karena adanya unsur perbuatan melawan hukum? 2. Bagaimana Pemberian ganti rugi atas penguasaan tanah tanpa hak?	Penelitian ini memiliki persamaan berupa penyerobotan tanah yang tergolong sebagai perbuatan melawan hukum dan memberikan pandangan terkait upaya penyelesaiannya	Penelitian ini tidak memiliki variabel pembongkaran seperti topik pembahasan skripsi ini serta dalam penelitian ini menggunakan pandangan hukum islam sebagai bahan analisis
2.	Gama Traya Aktiva, PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIFIKAT GANDA DI	1. Bagaimana penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di	Penelitian ini menganalisis mengenai perbuatan melawan hukum berupa pengambilan hak secara melawan	Dalam penyelesaian sengketa peneliti melihat kelemahan dalam badan pertanahan nasional (BPN) untuk lebih

⁵ Nolang,Nanggala. 2022 Penyelesaian Kasus Sengketa Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Diduduki Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan No.31/Pdt.G/2017/PN.Unr.2022). Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, Jawa Tengah

	KELURAHAN GAJAH MUNGKUR 2023 (Tesis) ⁶	Kelurahan Gajah Mungkur? 2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur? 3. Apa saja upaya yang bisa dilakukan guna menghadapi kendala dalam penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur?	hukum yang timbul dari adanya sertifikat ganda. Peneliti menawarkan upaya penyelesaian sengketa secara litigasi dan non-litigasi	memperhatikan kendala yang ada di masyarakat. Sehingga dalam Langkah preventif dimasa depan tidak terjadi kesalahan dalam menerbitkan sertifikat sehingga tercipta kepastian hukum pada masyarakat.
3.	Sukma Puspita Sari ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH DALAM HUKUM AGRARIA (Studi Kasus di BPN Kabupaten Grobogan) (skripsi) ⁷	1. Apa saja faktor-faktor penyebab sertifikat tumpang tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan? 2. Bagaimana penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan?	Penelitian ini mengidentifikasi terkait sengketa yang timbul akibat adanya tumpang tindih. Penelitian ini menganalisis terkait faktor-faktor yang mendasari adanya tumpang tindih dan menawarkan upaya penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi	Upaya hukum yang ditentukan dalam penyelesaian sengketa pada penelitian ini menggunakan pandangan hukum islam serta menitik beratkan pada upaya non-litigasi berdasarkan kesepakatan para pihak

⁶ Gama Traya Aktiva, PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIFIKAT GANDA DI KELURAHAN GAJAH MUNGKUR, Tesis, Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman GUPPI (UNDARIS), Unggaran, Jawa Tengah

⁷ Sukma Puspita Sari, ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH DALAM HUKUM AGRARIA (Studi Kasus di BPN Kabupaten Grobongan), Skripsi, Semarang, Jawa Tengah

Tabel 1. Penelitian Terdahulu Berkaitan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Perbuatan Melanggar Hukum Pembongkaran Bangunan Yang Merupakan Objek Sengketa.

Penelitian pertama yang telah dilakukan oleh Naggala Nolang memberikan upaya penyelesaian sengketa tanah dengan menganalisis upaya yang dapat ditempuh untuk penyelesaian sengketa baik itu secara litigasi dan non-litigasi yang menjadi persamaan dalam penelitian ini. Perbedaan dalam penelitian ini selain tidak memiliki variabel pembongkaran bangunan adalah penulis menggunakan pandangan hukum islam untuk menganalisis PMH dalam skripsi tersebut.

Penelitian Kedua yang dilakukan oleh Gama Traya Aktiva menjelaskan mengenai adanya PMH yang disebabkan oleh timbulnya sertifikat ganda sehingga e. Muncul tumpang tindih tanah antara para pihak. Persamaan dalam penelitian ini adalah peneliti memberikan pandangan terkait faktor penyebab terjadinya tumpang tindih. Untuk perbedaan yang dalam penelitian ini adalah peneliti lebih mengevaluasi Badan Pertanahan Nasional untuk lebih berhati-hati dalam mengeluarkan dokumen.

Penelitian Ketiga oleh Sukma Puspita Sari menjelaskan mengenai upaya penyelesaian sengketa akibat tumpang tindih antar sertifikat tanah. Penelitian ini memberikan penyelesaian sengketa dengan upaya perdamaian yang termasuk Dalam konteks penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi, terdapat berbagai mekanisme yang dapat ditempuh sebagai alternatif penyelesaian perkara di luar pengadilan. Upaya tersebut bertujuan untuk mencapai penyelesaian yang lebih efektif, efisien, serta mengedepankan prinsip

musyawarah dan kesepakatan para pihak merupakan hal yang juga di bahas dalam penelitian ini. Kemudian untuk perbedaan adalah peneliti sebelumnya menggunakan pandangan hukum islam sebagai bahan analisis.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian Hukum

Penelitian hukum memerlukan metodologi yang tetap untuk memberikan arahan yang tepat terhadap fokus penelitian. Penulisan hukum memiliki metode yang digunakan untuk menganalisis suatu permasalahan hukum dalam sebuah penelitian hukum. Penelitian ini menerapkan metode yuridis normatif sebagai landasan analisis. Pendekatan tersebut berorientasi pada studi doktrinal yang menitikberatkan pada telaah sistematis terhadap peraturan dan konstruksi teori hukum yang bertalian dengan pokok permasalahan yang dikaji.⁸

1.6.2 Pendekatan (*approach*)

Penelitian ini dilaksanakan melalui dua macam pendekatan yang saling melengkapi, yakni pendekatan perundang-undangan serta pendekatan konseptual. Masing-masing pendekatan dijabarkan lebih lanjut sebagai berikut:

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute approach*)

Statute approach merupakan pendekatan yuridis yang menganalisis produk hukum yang ada. *Statute approach* sendiri merupakan pendekatan yang diimplementasikan guna melakukan

⁸ Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram University Press, Mataram, 2020 Hal 45

pengkajian terhadap peraturan undang-undang serta regulasi yang memiliki relevansi dengan substansi penelitian. Dengan pendekatan perundang-undangan ini peneliti melakukan analisis berdasarkan peraturan perundangan-undangan dan aturan hukum.⁹

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*)

Conceptual approach konseptual diimplementasikan pada penelitian ini sebagai cara guna menganalisis dan mengurai permasalahan hukum yang diteliti dengan membangun konsep terkait solusi untuk isu hukum yang dibahas. Pendekatan ini menggunakan doktrin-doktrin hukum serta pendapat para ahli maupun sarjana hukum yang akan digunakan untuk memahami substansi hukum serta diimplementasikan guna menemukan titik temu untuk menyelesaikan permasalahan hukum pada skripsi ini.¹⁰

1.6.3 Bahan Hukum (*legal resources*)

Penelitian ini memerlukan sumber data yang relevan untuk dipakai sebagai dasar bahan analisa. Bahan data dalam skripsi ini berasal dari sumber sekunder yang diwujudkan dalam bentuk dokumen-dokumen resmi, buku, jurnal, serta menggunakan literatur lain yang relevan dengan substansi pokok pada skripsi ini. Kemudian dalam menunjang penelitian ini penelitian menggunakan literatur hasil penelitian terdahulu seperti skripsi, tesis, disertasi serta peraturan yang disajikan sebagai berikut :

Penelitian ini memakai sumber data sekunder sebagai basis analisis. Data sekunder merujuk pada data yang tak didapatkan langsung dari sumber

⁹ Nanda Dwi Rizkia, , & Hardi Fardiansyah, *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, Widina Media Utama, Bandung, 2023 Hal 131

¹⁰ Peter Mahmud marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2021 Hal 177

aslinya, tapi lewat sumber-sumber tertulis seperti dokumen resmi, buku, jurnal, atau publikasi ilmiah lainnya yang relevan. Data ini berfungsi sebagai pijakan penting dalam melakukan analisis. Disamping itu data sekunder juga dapat berupa peraturan perundang-undangan, skripsi, tesis, maupun disertasi. Klasifikasi data sekunder dalam penelitian ini terdiri atas:¹¹

A. Bahan Hukum Primer :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer);
2. Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut UU Kekuasaan Kehakiman);
3. *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR);
4. *Recreational Vehicle* atau *Reglement op de Burgerlijke Rechtvoordering* (selanjutnya disebut RV);
5. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA);
6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut UU no 30/1999)

B. Bahan Hukum Sekunder :

Bahan hukum sekunder yang dipakai sebagai basis analisis di penelitian ini meliputi literatur hukum berupa skripsi, tesis, atau disertasi. Penelitian ini juga menggunakan data pendukung selain karya tulis ilmiah

¹¹ Ali Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013. hal. 60.

yakni hasil wawancara yang dilakukan guna mengetahui fakta hukum yang diperoleh melalui wawancara yang dilakukan.

C. Bahan non-Hukum:

Bahan non hukum pada penelitian ini bertujuan sebagai penunjang penelitian yang memberikan penjelasan ilmiah terkait objek yang diteliti. Bahan non-hukum didapat dari literatur lain yang masih linear untuk bahan penelitian.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan data-data yang menunjang analisis penelitian yang diperoleh menggunakan metode studi Pustaka dengan mencari bahan hukum yang relevan dengan substansi pembahasan. Studi putaka merupakan metode pengumpulan data melalui literatur berupa buku, jurnal, maupun literatur lain yang ada diperpustakaan. Dengan mengelaborasi literatur tersebut peneliti memiliki landasan berpikir untuk melakukan analisis.¹²

Bahan hukum yang sebelumnya telah diperoleh dengan metode studi kepustakaan yang didapat dari dokumen resmi, buku, jurnal maupun literatur lain yang selaras dengan objek penelitian. Selanjutnya, Data sekunder tersebut akan diklasifikasikan menjadi bagian yakni bahan hukum primer, sekunder serta tersier yang selanjutnya dari klasifikasi tersebut akan digunakan sebagai landasan analisis penelitian.

¹² *Opcit* Peter, Hal 239

Penelitian ini memakai KUHPer sebagai sumber hukum primer dan menjadikannya landasan utama dalam mengolah data hukum, khususnya pada ketentuan yang memberikan pengaturan terhadap ganti rugi serta peraturan lain yang memiliki linearitas terhadap substansi penelitian. Bahan hukum sekunder pada penulisan ini didapatkan dari pelbagai sumber kepustakaan, khususnya artikel-artikel jurnal yang relevan dengan pokok kajian, serta karya tulis berupa skripsi, tesis, disertasi, doktrin-doktrin hukum maupun literatur lain yang masih dalam satu koridor bahasan penelitian.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Tahapan ini merupakan proses dimana data-data hukum yang menjadi landasan untuk berpikir akan diolah dan selanjutnya bakal diteruskan melalui analisis dari bahan hukum yang tersedia. Analisis yang dilakukan adalah dengan menggunakan pendekatan secara deskriptif analitis yang mana dalam metode tersebut akan memberikan deskripsi yang komprehensif terkait dengan isu hukum yang diangkat sebagai objek penelitian.¹³ Serta menggunakan interpretasi hukum gramatikal. Interpretasi gramatikal merupakan penafsiran yang digunakan dengan mengkaji pasal dalam undang-undang dengan melihat diksi yang digunakan dalam pasal tersebut.

¹³ Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pranadamedia Group, Depok, 2018, Hal. 173.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Kerangka dalam skripsi ini akan dipecah menjadi beberapa sub bab guna mempermudah penulisan skripsi ini serta memudahkan pembaca dalam memahami isi substansi dari penulisan skripsi ini yang memiliki judul : **”PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELANGGAR HUKUM PEMBONGKARAN BANGUNAN YANG MERUPAKAN OBJEK SENGKETA”**

Penulisan skripsi ini menggunakan sistematika yang dirangkai oleh penulis untuk mempermudah pemaparan penilitan yang dilakukan oleh penulis sebagai berikut :

Bab pertama pendahuluan, pada bab pertama ini peneliti akan memberikan gambaran terkait permasalahan hukum yang terjadi secara menyeluruh yang merupakan pengantar untuk memasuki pokok penelitian. Bab pertama sendiri latar belakang dari permasalahan hukum, rumusan masalah, tujuan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian serta tinjauan pustaka yang dipakai untuk membedah permasalahan hukum dalam penelitian ini.

Bab Kedua, substansi yang dibahas dalam bab ini akan berfokus kepada analisis dari perbuatan yang dilaksanakan oleh penggugat tergolong dalam PMH atau tidak. Sistematika pada bab kedua ini bakal terklasifikasi kedalam dua sub bab yang akan dijabarkan sebagai berikut : Sub bab pertama membahas tentang alasan penggugat melakukan pembongkaran bangunan dengan menganalisis apakah alasan tersebut termasuk kriteria PMH. Sub bab

kedua membahas tentang penggugat yang melakukan pembongkaran bangunan milik tergugat sebagai PMH. Analisis dalam sub bab ini menggunakan kriteria yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan teori hukum tentang PMH.

Bab ketiga, kerangka penulisan dalam bab ini diklasifikasikan menjadi dua sub bab yang membahas mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh tergugat. Upaya hukum ini memiliki tujuan guna menganalisis upaya hukum yang bisa diterapkan dalam perkara ini. Sub bab pertama menjelaskan mengenai upaya hukum secara non-litigasi yang merupakan upaya hukum diluar ruang lingkup pengadilan. Guna sub bab kedua membahas mengenai upaya hukum litigasi yang mengarah kepada penyelesaian dalam ruang lingkup pengadilan.

Bab keempat, penutup. Pada bab terakhir ini muatan yang ditulis berupa kesimpulan serta saran penelitian yang telah dilakukan. Kesimpulan sendiri berisikan seluruh rangkuman dari hasil yang sudah didapatkan dari penelitian yang dilaksanakan oleh penulis yang berhubungan dengan substansi yang diangkat dalam penelitian, dan memberikan penjelasan apakah tujuan penelitian yang direncanakan bisa membuat output yang sesuai dengan harapan. Dalam bab ini juga berisikan tentang saran mengenai substansi pembahasan yang menjadi objek penelitian meliputi pemberian ganti rugi dari pembongkaran bangunan yang merupakan objek sengketa.

1.6.9 Biaya Penelitian

Penelitian ini setidaknya menghabiskan biaya yang dikeluarkan penulis secara pribadi dengan rincian sebagai berikut :

No	Keterangan	Jumlah	Biaya
1	Print skripsi	4	Rp 170.000
2	Print revisi skripsi	3	Rp 150.000
3	Soft cover + CD Skripsi	3	Rp 450.000
4	Print Skripsi	4	Rp 240.000
5	Print Revisi Skripsi	3	Rp 180.000
6	Hard cover + CD Skripsi	3	Rp 300.000
TOTAL BIAYA			Rp 1.490.000

Tabel 3. Rincian Biaya Penelitian

Sumber : Diolah sendiri

Tabel rincian biaya ini adalah bentuk rancangan anggaran biaya (RAB) yang akan dikeluarkan oleh penulis untuk keperluan penelitian. RAB yang dicantumkan oleh penulis sendiri terdiri dari biaya cetak, biaya *soft cover*, biaya *hard cover* dan CD yang berisikan file skripsi.

1.7 Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan umum perbuatan melanggar hukum

1.7.1.1 Definisi Perbuatan melanggar hukum

Pengertian umum dari PMH adalah suatu bentuk perbuatan yang dalam pelaksanaannya melanggar kaidah perundang-undangan. Tidak berhenti pada pelanggaran kaidah perundang-undangan saja

namun berangkat dari adanya perbuatan melanggar tersebut memberikan suatu kerugian yang terhadap orang lain. Aturan hukum yang mengatur terkait PMH dapat ditemukan pada pasal 1365 BW. Esensi dari pasal ini menegaskan bahwa setiap individu yang melakukan PMH dan tindakan tersebut menyebabkan kerugian untuk orang lain, harus menanggung tanggung jawab hukum berupa ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkannya. Dengan kata lain, hukum menetapkan kewajiban kompensasi bagi pelaku sebagai bentuk pemulihan hak pihak yang dirugikan.¹⁴

1.7.1.2 Unsur-unsur Perbuatan Melanggar Hukum

Mengacu ketentuan KUHPer pasal 1365 ada beberapa unsur yang wajib terpenuhi untuk mengklasifikasikan perbuatan tersebut masuk dalam ruang lingkup PMH antara lain:

1. Adanya suatu perbuatan

Dasar munculnya PMH adalah adanya tindakan nyata dari pelaku, yang kemudian dianggap bertentangan dengan hukum dan menimbulkan akibat hukum. Dalam konteks ini, tindakan dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis. Perbuatan secara aktif, merupakan perbuatan yang dilakukan kepada orang lain dengan unsur kesengajaan yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain. perbuatan secara pasif merupakan perbuatan yang

¹⁴ Abdulah Zaini, Heri Qomaruddin, "Perbuatan Melawan Hukum Pt Galangan Kapal Lancar Oleh PT Pelayaran Pelangi Sindumulika (Studi Kasus Putusan PN Jakarta Barat Nomor 568/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT)", *Journal Evidence Of Law* Volume 1 Nomor 2, 2022 Hal 98

memberikan kerugian pada pihak-pihak lain yang disebabkan tak adanya perbuatan yang dilakukan.¹⁵

2. **Perbuatan tersebut melanggar hukum (*Onrechtmatige daad*)**

Perbuatan yang dapat digolongkan sebagai bentuk dari PMH harus memenuhi kriteria pelanggaran norma hukum. Adanya perbuatan yang melanggar hukum diperlukan sebagai salah satu syarat dasar perbuatan tersebut dapat masuk kedalam kategori PMH. Maksud dari adanya perbuatan yang melanggar hukum sendiri adalah ketika perbuatan tersebut melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. PMH tersebut secara nyata telah mengabaikan hak subyektif milik orang lain. Perbuatan tersebut secara nyata bertentangan dengan hukum yang melekat pada pelaku.¹⁶

3. **Adanya kesalahan dari pelaku**

Ketentuan pasal 1365 BW dapat berlaku apabila dalam pelaksanaannya pelaku dalam melakukan perbuatannya memenuhi unsur kesalahan (*schuld*). Berdasarkan syarat terpenuhinya unsur kesalahan dalam pasal 1365 BW maka selanjutnya pelaku dapat dikenakan pertanggung jawaban atas perbuatannya

¹⁵ Bing Waluyo, “Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Volume 24 Issue 1, Maret 2022, hal 17

¹⁶ Indah Sari, “Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata”, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 11 No. 1, September 2020, Hal 67

sehingga dalam konteks ini terdapat kerugian yang timbul dan dapat dimintakan ganti rugi.¹⁷

4. Adanya kerugian dari korban

Kerugian dalam konteks PMH sendiri merupakan kerugian yang timbul akibat adanya PMH seperti kerugian secara materil maupun kerugian secara immateril yang dalam hal ini dapat disamakan nilainya dengan uang.

5. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian

Terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilaksanakan dengan kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut yang menjadi syarat dari PMH. Adapun teori yang disebabkan dari perbuatan yang telah terjadi secara faktual yaitu (*causation in fact*) dalam teori ini memuat tentang hubungan antara perbuatan dengan kerugian yang timbul dengan melihat adanya penyebab dengan melihat fakta yang ada. Dapat dikatakan kerugian tak pernah ada tanpa adanya penyebab yang menyebabkan kerugian tersebut.¹⁸

1.7.2 Tinjauan Umum Tanggung Gugat

Tanggung gugat secara bahasa dapat diartikan sebagai tanggung jawab. Tanggung jawab sendiri dapat secara praktik dapat

¹⁷ Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, "Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata", Jurnal Serambi Hukum, Vol 16 No. 1, 2023, Hal 142

¹⁸ *Ibid*

digambarkan sebagai kondisi dimana seseorang maupun badan hukum yang memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi atau kompensasi terhadap suatu peristiwa hukum yang telah merugikan orang lain. Ganti kerugian tersebut dapat terjadi ketika seseorang telah melakukan PMH dan PMH tersebut secara nyata telah menimbulkan suatu kerugian terhadap orang lain. Sehingga pada konteks ini tanggung gugat memiliki ruang lingkup dalam hukum privat. Kesalahan dalam konsep tanggung gugat bukan suatu unsur yang harus dipenuhi untuk merealisasikan tanggung gugat dengan catatan bahwa seseorang maupun badan hukum mungkin dapat melakukan tanggung gugat akibat dari tindakan yang dilakukan orang lain atau dilakukan oleh badan hukum lainnya.¹⁹

1.7.3 Tinjauan umum tanah

1.7.3.1 Definisi tentang tanah

Bumi merupakan ruang lingkup dari hukum agraria, yang dapat disebut sebagai lapisan terluar bumi. Tanah sendiri merupakan salah satu objek yang memuat terkait hak atas tanah. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa tanah adalah bagian dari bumi yang hak penguasaannya diberikan negara. Hak atas tanah ini dapat diperoleh oleh seseorang atau lebih, atau oleh badan hukum.²⁰

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, “Pengantar Ilmu Hukum”, Kencana, Jakarta, 2008 hal 220

²⁰ H.M. Arba, “Hukum Agraria Indonesia”, Sinar Grafika, Jakarta, 2019 Hal 2

Negara memberikan suatu hak terkait penguasaan tanah terhadap individu maupun badan hukum dengan berupa hak atas tanah dengan jenis kewenangan hak yang berbeda-beda. Hak atas tanah sendiri secara definisi merupakan hak serta wewenang yang diberikan oleh negara kepada seseorang yakni pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan lahan tanah yang diamanatkan dalam penguasaannya. Frasa memanfaatkan dalam konteks ini dapat diartikan untuk melakukan pembangunan dengan tujuan yang beragam.²¹

Hukum tanah sendiri adalah himpunan dari ketentuan hukum yang terlulis atau tidak terlulis, yang seluruhnya memiliki objek yang diatur sama, Hak atas penguasaan tanah berarti adanya lembaga hukum dan hubungan hukum yang jelas, yang melibatkan aspek publik dan juga kepentingan pribadi.

Ketentuan dari hukum tanah sendiri bersumber pada UUPA dan serta peraturan lain terkait pelaksanaan yang mengatur secara khusus terkait tanah. Disamping hukum tertulis berupa undang-undang dan peraturan pelaksana lain yang mengatur tentang mengatur pokok-pokok pertanahan, terdapat hukum adat serta

²¹ Christiana Tri Budhayati, Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 2018 Hal 125-138.

yurisprudensi tentang tanah yang turut mengatur pokok-pokok pertanahan di Indonesia.²²

Hukum agraria dalam UUPA dapat memiliki ruang lingkup tertentu yang dapat dilihat dari aspek perdata dan juga aspek administrasi sebagai berikut :

1. Hukum Agraria Perdata (keperdataan)

Hukum agraria dalam ranah keperdataan dapat dipahami sebagai seperangkat norma hukum yang bersumber dari hak-hak perdata individu maupun badan hukum. Norma tersebut memberikan kewenangan, menetapkan kewajiban, sekaligus membatasi tindakan hukum yang berhubungan dengan tanah sebagai objek dalam hukum agraria. Dalam konteks ini, hak-hak perdata yang dimaksud dapat berupa kegiatan jual beli tanah.

2. Hukum agraria Administrasi (administratif)

Hukum agrarian dalam dimensi administratif merupakan ketentuan yang diberikan oleh para pejabat yang memiliki kewenangan secara hukum. kewengan tersebut berkaitan dengan hal-hal fundamental terkait pertanahan khususnya administratif pendaftaran tanah, prosdur pengadaan tanah serta mekanisme pencabutan hak atas tanah.²³

²² Putu Diva Sukmawati, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Vol 2 Nomor 2, April 2022, Hal 90

²³ Sigit Nugroho Sapto, Muhammad Tohari, Mudji Rahardjo, Hukum Agraria Indonesia, Pustaka Iltizam, Solo, 2017 Hal 12-17

1.7.3.2 Jenis Hak atas Tanah

1. Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa hak milik merupakan hak turun-temurun yang secara hierarki memiliki kekuatan paling tinggi terkait dengan legalitas kepemilikan tanah. Pemilik hak milik memiliki wewenang yang nyaris setara dengan kekuasaan negara dalam hal pengelolaan dan penguasaan atas benda yang dimilikinya. Kewenangan yang dimaksud dalam ruang lingkup ini berkaitan dengan pemberian hak lain yang berada yang berada dalam lingkup hak milik. Hak yang dapat diberikan karena kepemilikan hak milik dapat berupa HGB atau Hak Pakai. Pemanfaatan hak milik sendiri juga harus memperhatikan ketentuan pasal 6 UUPA.

Menurut ketentuan Pasal 21 UUPA, subjek hukum yang berwenang mempunyai hak milik atas tanah ialah pihak-pihak yang secara tegas ditentukan oleh undang-undang. Secara mendasar, kepemilikan hak atas tanah di Indonesia semata-mata diperuntukkan bagi individu yang berstatus sebagai WNI, yang memegang kedaulatan penuh atas kepemilikan tersebut. Dengan demikian, WNA tidak diperkenankan untuk mempunyai hak milik tanah di wilayah Indonesia, karena penguasaan penuh atas tanah merupakan hak eksklusif bagi warga negara setempat.

Ketentuan kepemilikan hak sendiri yang ditunjukan terhadap subjek tertentu bertujuan agar warga negara indonesia tetap

dapat memanfaatkan tanah yang akan dipergunakan untuk kesejahteraan masyarakat. Deskripsi dari ketentuan pasal 21 UUPA sendiri dapat disimpulkan bahwa Dalam konteks hukum agraria, pengalihan hak atas tanah dibatasi sehingga hanya dapat dilakukan oleh individu yang notabene sebagai WNI tunggal, maupun oleh badan hukum tertentu yang secara khusus diatur dalam PP Nomor 38 Tahun 1963. Pembatasan ini bertujuan untuk menjaga prinsip kedaulatan negara atas tanah serta melindungi fungsi sosial tanah dari kemungkinan penguasaan pihak asing.²⁴

2. Hak Guna Usaha

HGU dapat dipahami sebagai hak kebendaan yang memiliki keterbatasan terkait dengan kewenangan terhadap objek tanah untuk melakukan eksploitasi tanah yang dimiliki oleh negara pada periode yang ditentukan. Penggunaan HGU sendiri dapat dimanfaatkan untuk keperluan pada bidang pertanian, perikanan serta peternakan sesuai dengan ketentuan pasal 28 UUPA. Berdasarkan pendapat supriyadi, “HGU adalah suatu jenis hak atas tanah yang memiliki sifat primer yang hakikatnya memiliki spesifikasi”. Maksud dari spesifikasi sendiri mengacu pada sifat dari HGU yang memiliki keterbatasan atas masa berlakunya, meskipun HGU tersebut dapat dialihkan kepada orang lain. HGU sendiri diberikan

²⁴ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak - Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008. Hal 33

terhadap tanah yang berada dalam penguasaan milik negara. Tanah yang dimiliki oleh seorang pemegang hak milik tidak memiliki kewenangan untuk memberikan HGU yang dituangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh pemilik tanah.²⁵

Masa waktu yang diberikan oleh pemerintah dalam pemberian HGU adalah selama 35 Tahun dengan opsi untuk dapat diperpanjang selama 25 Tahun. Selain perpanjangan HGB tersebut dapat diperbarui dengan jangka waktu 35 Tahun. Ketentuan perpanjangan terkait HGU Sendiri diatur dalam Pasal 8 Ayat (1) PP No1996. Disamping hal tersebut yang menjadi subjek hukum dalam peraturan tersebut juga diatur pada ketentuan pasal 2 yang mengatur terkait subjek yang berhak memperoleh HGU mencakup dua kategori, yakni WNI dan badan hukum yang secara sah dibentuk menurut ketentuan peraturan perundang-undangan serta bertempat tinggal di wilayah Indonesia..

3. Hak Guna Bangunan

Ketentuan pasal 35 UUPA memberikan gambaran bahwa HGB merupakan suatu bentuk hak yang diperuntukan guna membangun gedung yang berada diatas tanah yang secara hukum tidak dalam kepemilihannya. Hak Guna Bangunan (HGB) menetapkan bahwa masa kepemilikan hak diberikan selama 30 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan tambahan

²⁵ Boedi Harsono, Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2007 hal 211

hingga maksimum 20 tahun. Ketentuan ini memberikan fleksibilitas bagi pemegang hak untuk melanjutkan penggunaan tanah sesuai dengan batas waktu yang diatur secara hukum.

Terdapat pengecualian jangka waktu perpanjangan yang menyatakan bahwa suatu bangunan berdiri diatas alas hak berupa Hak milik Maka jangka waktu dari HGB tidak dapat dilakukan perpanjangan, namun dalam konteks ini HGB dapat diperbarui. Pemegang HGB dibatasi pada WNI dan badan hukum yang didirikan di wilayah Indonesia. Subjek hukum tersebut diatur dlam ketentuan PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 19 dan Psal 34 ayat (1) dan ayat (2) yang tidak hanya mengatur tentang subjek tetapi juga mengatur tentang peralihan HGB.²⁶

4. Hak Pakai

Seseorang yang secara hukum diberikan hak untuk memakai serta memanfaatkan tanah yang dimiliki negara, maupun tanah milik orang lain berupa hak guna memakai adalah definisi dari Hak Pakai. Pemberian hak pakai dapat diperoleh dengan membuat perjanjian sewa menyewa terkait pengelolaan tanah yang tetap dalam koridor peraturan perundang-undangan.

PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 39 hingga Pasal 58 merupakan landasan peraturan terkait dengan hak pakai. Jangka waktu hak pakai sendiri memiliki masa pakai dengan maksimul 25 tahun serta dapat dilakukan perpanjangan selama 20 tahun

²⁶ Isnaini & Anggreni A. Lubis ,Hukum Agraria : Kajian Komprehensif, Pustaka Prima, Medan, 2022, Hal 37

serta dapat diperbarui dengan jangka waktu 25 tahun. Hak pakai yang beralaskan Hak milik tidak dapat dilakukan perpanjangan namun terdapat opsi untuk diperbarui.²⁷

5. Hak Sewa

Hak sewa atas tanah dapat dipahami sebagai hak yang timbul dari suatu perjanjian, yang memberi kesempatan bagi seseorang guna memakai tanah milik pihak lain dengan membayar sejumlah uang tertentu kepada pemberi sewa sebagai imbalan. Waktu berakhirnya sewa sendiri telah diatur dalam kesepakatan yang dibuat sebelumnya yakni antara penyewa dan pemberi sewa. Hapusnya hak sewa ini disesbakan karena adanya ketentuan terkait sewa menyewa dalam KUHPer dengan melihat konsep perjanjian dan unsur-unsur hapusnya perjanjian.

1.7.4 Tinjauan Umum Pendaftaran hak atas tanah

Pemerintah melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan tujuan memberikan perlindungan hukum dan kepastian bagi masyarakat yang tanahnya belum memiliki legalitas. Pasal 19 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa pemerintah memiliki wewenang guna melaksanakan pendaftaran tanah dengan cara mencatat hak-hak atas tanah, yang meliputi:²⁸

1. Pengukuran objek tanah, pemetaan terhadap objek tanah, dan melakukan pembukuan tanah;

²⁷ *Opcit*, Widjaja, Hal 245

²⁸ Aartjie Tehupeiory, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012 Hal 9-11

2. Pendaftaran terhadap hak atas tanah serta peralihan haknya;
3. Memberikan tanda bukti hak berupa surat, yang dapat digunakan untuk alat bukti.

Kegiatan pendaftaran tanah diatur secara rinci dalam PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menguraikan prosedur serta mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah. Peraturan ini menjelaskan langkah-langkah teknis yang harus ditempuh untuk memastikan setiap hak atas tanah tercatat secara sah dan memperoleh kepastian hukum, antara lain :

1. Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan merupakan suatu proses pencatatan tahap awal terhadap bidang tanah yang memang belum terdaftar sebelumnya dalam sistem administrasi pertanahan. Peraturan yang meregulasi tentang hal tersebut diatur dalam pasal 1 Angka 9 PP Nomor 24. Tahun 1997 yang memberikan kategori terhadap pencatatan tanah di Indonesia dilakukan melalui dua jalur, yaitu melalui program pendaftaran tanah sistematis yang bersifat menyeluruh, serta pendaftaran tanah sporadis yang berlangsung atas inisiatif individu.²⁹ Pendaftaran tanah sistematis adalah usaha mendaftarkan seluruh tanah dalam satu desa atau kelurahan sekaligus. Kegiatan ini dilaksanakan oleh BPN dengan

²⁹ Rahmat Ramadhani, Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 2021, Hal 31-40.

melibatkan panitia adjudikasi sebagai pelaksana teknis. Sedangkan, pendaftaran tanah secara sporadik ialah kegiatan untuk melakukan pendaftaran tanah terhadap objek tanah yang dapat diajukan secara individual maupun secara masal. Pendaftaran tanah secara sporadik memiliki sistematis pelaksanaan dalam mendaftarkan tanahnya seperti di bawah ini :

A. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

Proses pengumpulan serta pengolahan data fisik yang dilaksanakan dengan cara memetakan bidang tanah yang hendak didaftarkan adalah:

1. Proses membuat peta dasar untuk pendaftaran;
2. Menentukan terkait batas dari bidang tanah yang menjadi objek;
3. Melakukan pengukuran yang dibarengi dengan pemetaan terhadap bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran.

B. Pembuatan daftar tanah

Mengacu pasal 1 angka 16 PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa Daftar tanah ialah dokumen yang berisikan mengenai identitas tanah yang telah diberikan penomoran. Bidang tanah yang telah ditetapkan lalu diberikan penomoran pada peta pendaftaran selanjutnya dituliskan ke nomenklatur yakni dalam buku daftar tanah.³⁰

³⁰ Waskito & Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2019 Hal 35

Pendaftaran tanah sendiri memiliki tujuan dalam pelaksanaanya, disamping pendaftaran tanah merupakan tugas dari pemerintah, misi dari pendaftaran tanah ialah guna menjaga kepastian hukum dalam ruang lingkup pertanahan (*rechts cadaster*) pendaftaran tanah dengan tujuan *rechts cadaster* menghasilkan sertifikat sebagai landasan hukum kepemilikan hak atas tanah. Pendaftaran tanah sendiri selain guna melindungi kepastian hukum atas tanah juga digunakan untuk menentukan klasifikasi serta besaran pajak (*fiscal cadaster*) dalam tujuan pengenaan pajak ini akan menghasilkan Surat pemberitahuan pajak terutang PBB.

Berdasar pada peraturan terkait pemberian hak atas tanah baru sesuai dengan pasal 23 PP No.24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa penetapan terkait validasi data terkait hak atas tanah baru dapat diproses melalui :³¹

1. Hak atas tanah baru :

- a. Penetapan hak ialah contoh bentuk keputusan secara administratif yang dikeluarkan oleh pejabat yang memiliki kewenangan untuk melegitimasi hak pada pihak yang bersangkutan selaras dengan peraturan perundang-undangan terkait objek tanah terutama tanah yang asalnya dari tanah negara maupun tanah dengan status hak pengelolaan.

³¹ *Ibid*

Pentatapan tersebut dapat diberikan dengan bentuk individual, kolektif maupun penetapan yang bersifat umum.

- b. Dokumen resmi berupa akta asli yang disusun oleh PPAT memuat seluruh keterangan dan ketentuan yang berkaitan dengan pemberian hak atas tanah kepada subjek hukum yang berhak. Akta ini menjadi bukti sah yang mengesahkan kepemilikan atau pengalihan hak atas tanah, sekaligus berfungsi sebagai dasar legalitas bagi semua pihak terkait.

1.7.5 Tinjauan Umum rumah tinggal

1.7.5.1 Definisi Rumah Tinggal

Rumah tinggal secara bahasa dapat diartikan sebagai suatu bangunan yang memiliki dimensi yang luas. Menurut pendapat dari Frick rumah bukan hanya suatu bentuk bangunan (struktural), melainkan suatu bentuk tempat kediaman yang memenuhi suatu bentuk kehidupan yang dapat dikatakan layak untuk dipandang dengan melihat keseluruhan hidup masyarakat. Rumah sendiri juga dapat dipandang sebagai tempat dimana seseorang maupun kelompok untuk berlindung serta dapat menikmati kehidupan, beristirahat serta bersukaria dengan keluarga.³²

Secara fungsi rumah harus memiliki aspek yang harus dipenuhi antara lain seperti aspek perlindungan fisik, perlindungan ini mengacu pada perlindungan terhadap panas, dingin, kondisi

³² Muhammad Kharisma & Indri Fogar Susilowati, *„Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaturan Pemanfaatan Rumah Negara Selaian Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia*, Novum : Jurnal Hukum Vol 7 Nomer 3, Juli 2020, Hal 165

hujan. Disamping itu rumah juga harus bisa menjadi tempat untuk istirahat yang memadai bagi orang yang mendiaminya. Menurut KBBI rumah didefinisikan sebagai bangunan yang merupakan suatu sarana untuk tempat tinggal. Aspek-aspek tersebut haruslah terpenuhi untuk menjamin adanya kenyamanan yang dirasakan oleh orang perorangan maupun keluarga yang mendiami suatu rumah sehingga tercipta rasa aman dan nyaman.³³

1.7.5.2 Fungsi Rumah Tinggal

Turnet berpendapat bahwa terdapat tiga fungsi dari sebuah rumah tinggal yakni :

1. Rumah sendiri merupakan suatu bentuk identitas dari keluarga yang direpresentasikan menggunakan bentuk hunian atau perlindungan yang diberikan oleh bangunan berupa rumah. Perlindungan yang dimaksud adalah untuk melindungi penghuni rumah dari adanya iklim yang dapat mengganggu kenyamanan dari para penghuni;
2. Rumah memiliki fungsi sebagai penunjang keluarga untuk berkembang dalam bidang ekonomi, sosial dan budaya, disamping tiga aspek tersebut rumah juga memiliki fungsi sebagai tempat untuk pengembangan keluarga. Fungsi tersebut dapat terlaksana karena lokasi rumah yang mendukung adanya aktivitas sosial.

³³ *Ibid*

3. Rumah berfungsi sebagai tempat untuk menjamin rasa aman serta terjaminnya kehidupan keluarga pada masa yang akan datang ketika telah memiliki rumah. Jaminan rasa aman ini mengacu pada keamanan lingkungan disekitar rumah serta jaminan keamanan atas kepemilikan lahan dan rumah yang didirikan.

1.7.6 Tinjauan Umum Pembongkaran

UU Bangunan Gedung mendefinisikan pembongkaran sebagai suatu bentuk kegiatan berupa merobohkan atau membongkar bangunan, Bagian dari bahan bangunan dan sarana prasarana yang menyusun sebuah bangunan bisa meliputi seluruh elemen atau hanya sebagian saja. Pembongkaran sendiri juga memiliki arti berupa menghancurkan maupun menghancurkan bangunan, struktur bangunan atau suatu bidang yang menjadi bagian dari bangunan tersebut dengan menggunakan metode serta perencanaan yang terkontrol.³⁴

1.7.7 Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1.7.7.1 Definisi Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum ialah suatu bentuk tindakan berupa pemberian perlindungan hukum yang ditunjukan terhadap HAM yang telah dirugian oleh perbuatan

³⁴ Fredrik F. Wongkar, *Pendirian Bangunan Gedung Pemerintah Dan Swasta Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Dalam Implementasinya Di Kota Manado)*, Lex Administratum, Vol V No.6, 2017, Hal 12

orang lain. Perlindungan hukum sendiri diberikan pada seseorang maupun masyarakat agar hak yang seharusnya diberikan dapat diterima dengan semestinya dengan aturan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum berarti tindakan untuk melindungi dan menjamin hak seseorang ketika hak tersebut dilanggar atau diambil orang lain dan secara nyata telah dirugian akibat perbuatan orang lain. Perlindungan hukum bertujuan agar seseorang maupun masyarakat dapat menikmati hak yang secara hukum telah diatur sebelumnya. Singkatnya, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai usaha yang harus dilakukan aparat penegak hukum guna membela masyarakat ketika hak mereka dilanggar guna menunjang adanya rasa aman, serta terhindar dari adanya gangguan fisik atau psikis yang didapat dari lingkungan masyarakat.³⁵

Perlindungan hukum dapat dipahami sebagai bentuk perlindungan yang ruang lingkupnya lebih terbatas dibandingkan perlindungan dalam arti umum, dengan artian perlindungan hukum hanya mencakup bentuk perlindungan hukum saja. Perlindungan hukum pada hakikatnya merupakan manifestasi dari hak dan kewajiban yang sewajarnya dimiliki oleh setiap individu, karena manusia ditempatkan sebagai subjek hukum yang memiliki kedudukan dan tanggung jawab dalam tatanan hukum. Hak dan kewajiban ini dipunyai oleh setiap manusia guna membatasi interaksi antar manusia agar tetap pada koridor dan benar dan tidak

³⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000 hal 53

melanggar hak masing-masing. Manusia sebagai subyek hukum mempunyai hak dan kewajiban yang harus diberikan perlindungan dihadapan hukum, maka dari itu perlindungan hukum bisa diklasifikasikan menjadi 2 (dua) bagian antara lain :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Untuk mencegah masyarakat melakukan pelanggaran hukum, pemerintah menyediakan perlindungan hukum yang bersifat pencegahan sejak sebelum pelanggaran itu muncul. Perlindungan hukum tersebut diberikan oleh pemerintah dengan membuat suatu aturan hukum yang wajib untuk dipatuhi untuk menjaga ketertiban hukum. Aturan yang dibuat tersebut memiliki batasan-batasan berdasarkan norma yang telah disesuaikan untuk mencegah adanya pelanggaran hukum yang terjadi.³⁶

b. Perlindungan Hukum Represif;

Upaya hukum yang diberikan setelah terjadi pelanggaran atas hak atau kewajiban seseorang. Maka dari itu, untuk memperjuangkan keadilan atas pelanggaran tersebut digunakan upaya hukum represif. Bentuk perlindungan hukum represif meliputi penjatuhan sanksi berupa denda, pidana penjara, serta sanksi tambahan, yang diberlakukan ketika

³⁶ Alvian Dwiangga Wijaya, Teddy Prima Anggriawan, Perlindungan hukum Terhadap Data Pribadi Pengguna Aplikasi di Smartphone, *Journal Inicio Legis* Volume 3 No. 1, 2022, 67

terdapat pelanggaran hak baik pada aspek pidana maupun perdata.³⁷

1.7.8 Tinjauan Umum Perjanjian

1.7.8.1 Definisi Perjanjian

Hukum perdata ialah percabangan ilmu hukum mengenai hubungan keperdataan seseorang maupun badan hukum dalam ranah privat. Subjek hukum dalam hukum perdata sendiri terdiri dari orang perorangan (*natuurlijke persoon*) atau badan hukum (*rechtspersoon*). Ruang lingkup pengaturan hukum perdata sendiri mencakup segala aspek keperdataan, termasuk dalam bentuk perjanjian. Menurut pendapat dari Subekti perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum yang terjadi ketika terdapat satu pihak yang memberikan janji terhadap pihak lain atau lebih yang saling berjanji untuk melakukan sesuatu.³⁸

Perjanjian yang timbul dari kesepakatan antara dua orang atau lebih melahirkan bentuk ikatan yang memuat hak dan kewajiban antara para pihak dengan bentuk melakukan prestasi. Perikatan merupakan rangkaian yang mengandung kesanggupan terhadap hal telah ditulis atau diucapkan dalam suatu perjanjian.³⁹

³⁷ Kansil & Christine, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, hal 102

³⁸ Aan Handriani & Edy Mulyanto, *Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Bertransaksi*, Pamulang Law Review, Vol. 4, No. 1, 2021, Hal. 2.

³⁹ Aulia Ambarwati, *Hukum Perjanjian : Teori dan Praktik*, Eureka Media Aksara, Purbalingga, 2024 Hal 13

Perjanjian adalah salah satu sumber hukum ada diluar hierarki peraturan perundang-undangan yang memiliki tujuan sebagai landasan hubungan perikatan. Perikatan dalam ranah hukum perdata dapat dipahami sebagai suatu ikatan yuridis yang sah antara dua orang atau lebih, yang menimbulkan konsekuensi timbal balik berupa hak bagi salah satu pihak dan kewajiban bagi pihak lainnya. Setiap pihak tidak hanya memperoleh hak, tetapi juga memikul kewajiban yang bersifat timbal balik. Perikatan tersebut menjadi dasar yang mengatur bagaimana para pihak saling menuntut dan memenuhi prestasi yang telah disepakati.

M. Yahya Harahap memandang perjanjian sebagai suatu ikatan hukum yang mengatur kepentingan finansial atau aset antara dua pihak atau lebih. Dalam konteks ini, satu pihak mempunyai hak guna menuntut pelaksanaan suatu prestasi, sedangkan pihak lain wajib melaksanakan kewajiban yang telah disepakati. Dengan demikian, perjanjian tidak hanya membentuk hubungan hukum yang mengikat secara sah, tetapi juga menciptakan keseimbangan dinamis antara hak dan tanggung jawab para pihak, di mana satu pihak memperoleh keuntungan hukum berupa hak, sementara pihak lainnya dibebani kewajiban yang harus dilaksanakan.⁴⁰

Konsep perjanjian dari M.Yahya Harahap menegaskan bahwa dalam suatu perjanjian terdapat suatu kewajiban yang

⁴⁰ Muhammad Natsir Asnawi, *Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer*, Masalah-masalah hukum, Vol. 46, No. 1, 2017, Hal. 57.

timbul antara para pihak yang melaksanakan perjanjian. Maka dari itu pada saat melakukan perjanjian terdapat suatu hak beserta kewajiban yang melekat pada para pihak agar perjanjian tersebut terlaksana.⁴¹ Subekti juga mendefinisikan hal yang sama terkait perjanjian bahwa perjanjian sendiri berisikan prestasi yang diberikan kepada orang lain guna melaksanakan perjanjian, konteks ini memberikan pandangan bahwa prestasi dalam perjanjian haruslah ditepati.⁴²

1.7.8.2 Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 BW mengatur mengenai adanya syarat-syarat yang harus terpenuhi pada suatu perjanjian, yaitu:

a. Kesepakatan

Definisi kesepakatan adalah suatu peristiwa dimana para pihak yang telah sepakat untuk mengikatkan dirinya, jika diuraikan sepakat dalam hal ini adalah ketika para pihak memiliki kebebasan kehendak dengan tujuan mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Kemauan untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian haruslah dinyatakan dengan tersurat maupun secara tersirat. Maka dari itu suatu perjanjian dapat dinyatakan tak sah, jika

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian*, Jurnal M-Progress, Vol. 8, No. 1, 2018, Hal. 52.

dalam kesepakatan perjanjian itu berlandas pada paksaan, kekhilafan maupun penipuan.⁴³

b. Kecakapan

Kecakapan dalam perjanjian merupakan suatu kondisi dimana seseorang dianggap layak dan dapat bertanggung jawab atas seluruh tindakan hukum yang diperbuatnya. Setiap subjek hukum pada dasarnya dipandang memiliki kemampuan yuridis guna melahirkan suatu perikatan, namun terdapat beberapa klasifikasi terhadap orang yang dianggap tidak cakap dimata hukum.⁴⁴

Kecakapan dalam hal ini diuraikan di dalam Pasal 330 KUHPer yang menerangkan terkait batas usia seseorang yang dianggap belum dewasa. Pada pasal tersebut, Menurut ketentuan Pasal 47 jo Pasal 50 UU Perkawinan, seseorang digolongkan masih belum dewasa apabila usianya belum mencapai 18 tahun atau belum melaksanakan perkawinan. Artinya, ukuran kedewasaan dalam hukum tidak hanya ditentukan oleh umur, tetapi juga oleh status perkawinan. Dengan demikian, meskipun seseorang telah berusia di bawah 18 tahun, jika ia sudah menikah, maka secara hukum ia dianggap telah dewasa.

⁴³ I Dewa Ayu Ratnaningsih, Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jurnal Risalah Kenotariatan, Vol 5, No 1 2024, Hal 14-15

⁴⁴ *Ibid*

Menurut hukum terdapat kriteria orang-orang yang tidak cakap menurut hukum antara lain seperti orang yang belum dewasa menurut undang-undang serta orang yang sedang dibawah pengampuan. Konteks dibawah pengampuan ini dapat diartikan sebagai orang yang memiliki keterbatasan fisik maupun psikis yang tidak memungkinkan orang tersebut untuk membuat perjanjian dengan kehendaknya sendiri.⁴⁵

c. Suatu hal tertentu

Menurut KUHPer, hal tertentu adalah :

1. Menurut pasal 1333 dijelaskan bahwa suatu hal yang telah diperjanjikan dan menjadi objek perjanjian haruslah sesuatu hal maupun barang yang cukup jelas;
2. Objek dari suatu perjanjian jika melihat dari penjelasan pasal 1332 adalah barang yang memang dapat untuk diperdagangkan.

d. Suatu sebab yang halal

Menurut hukum setiap orang dapat melakukan perjanjian sebebaskan bebasnya sesuai dengan kesepakatan para pihak. Akan tetapi terdapat syarat khusus dalam membuat perjanjian yakni sebab yang halal, arti dari unsur ini ialah ketika perjanjian tersebut disusun dengan mematuhi

⁴⁵ Lukman Santoso Az, Aspek Hukum Perjanjian, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019 hal 63

ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan yang diatur sendiri adalah terkait ketentuan umum, moral serta kesusilaan yang diatur dalam pasal 1335 BW.⁴⁶

⁴⁶ *Ibid*