

**KAJIAN TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH  
YANG DIDUDUKI SECARA MELAWAN HUKUM<sup>1</sup>  
Oleh: Vanesa Inkha Zefanya Uway<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana upaya penyelesaian permasalahan penguasaan tanah tanpa hak dan bagaimana pemberian ganti rugi atas penguasaan tanah tanpa hak. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, maka dapat disimpulkan: 1. Upaya penyelesaian permasalahan penguasaan tanpa hak terutama melalui musyawarah atau upaya damai, apabila dalam upaya musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, maka dapat dilakukan melalui upaya hukum dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan. Apabila terjadi penguasaan tanah tanpa hak karena adanya sertipikat ganda, dapat mengajukan upaya administrative dan gugatan ke PTUN. Serta melaporkan kepolisian apabila terjadi penyerobotan hak atas tanah. 2. Pemberian ganti rugi atas penguasaan tanah tanpa hak adalah tergantung pada besar kecilnya tuntutan ganti rugi yang kita ajukan bersama-sama dengan surat gugatan (dalam pokok tuntutan). Dan besar kecilnya biaya ganti rugi dapat diukur dengan pertimbangan mengenai besar kecilnya objek, tenggang waktunya, banyak biaya yang telah dikeluarkan dalam upaya musyawarah dan semua biaya yang telah dikeluarkan dalam upaya penyelesaian permasalahan ini, serta biaya immateri.

Kata kunci: Hak milik, tanah, melawan hukum

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Penguasaan seseorang atas tanah yang bukan hak miliknya namun mendudukinya dengan itikad baik dan selama dalam kurun waktu tertentu tidak ada yang mengganggu gugat atau keberatan atas penguasaan itu, maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya. Namun yang menjadi permasalahan sekarang adalah penguasaan tanah tanpa hak.

Penguasaan tanah tanpa hak merupakan suatu penguasaan tanah yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum untuk menikmati atau menggunakan tanah tersebut yang bukan tanah miliknya tanpa alas hak dan juga secara melawan hukum.<sup>3</sup> Kenyataan menunjukkan bahwa hampir semua kasus yang berkaitan dengan pertanahan merupakan suatu perbuatan melawan hukum yaitu dengan menguasai tanah milik orang lain secara tanpa hak. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut dapat terjadi karena akibat dari adanya perjanjian antara dua pihak atau lebih yang salah satu pihak melakukan wanprestasi. Banyak sekali terjadi perbuatan melawan hukum penguasaan tanah tanpa alas hak yang sah. Di mana seseorang tidak dapat menikmati atas hasil tanahnya yang dikuasai oleh orang lain dengan melawan hukum, tetapi karena perbuatan orang lain yang telah menguasai tanahnya tersebut mengakibatkan seseorang kehilangan kenikmatan dalam hidupnya karena perbuatan tersebut selalu membawa kerugian bagi orang yang tanahnya telah dikuasai oleh orang lain.

Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disingkat KUHPerdata) hanya dalam beberapa pasal saja, sebagaimana yang terjadi di negara-negara yang menganut sistem Eropa Kontinental lainnya tetapi kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa gugatan perdata yang ada di pengadilan didominasi oleh gugatan perbuatan melawan hukum, disamping tentunya gugatan wanprestasi perjanjian. Karena itu, dapat dipahami betapa pentingnya diketahui bagaimana pengaturan hukum dan teori-teori yuridis tentang perbuatan-perbuatan melawan hukum ini, dan bagaimana prakteknya dalam kenyataannya, khususnya yang terjadi di pengadilan.<sup>4</sup> Perbuatan melawan hukum disini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang

<sup>3</sup> <http://dimarzuliaskimsah.wordpress.com..pendapat-hukum-tentang-pendudukan-tanah-oleh-pihak-yang-tidak-berhak-dan-daluwarsa-perolehan-hak-atas-tanah.>, diakses 15 Sep 2016.

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm1.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Berlian Manoppo, SH, MH; Dr. Caecilia J. J. Waha, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101088

keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana atau delik atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa negara atau yang disebut dengan “*onrechsmatige overheidsdaad*” juga mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang juga berbeda.<sup>5</sup> Dengan didasarkan pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”. Di samping ketentuan dalam KUH Perdata, pemerintah juga mengatur tentang penguasaan tanah tanpa hak yaitu dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya. Di sebutkan dalam pasal 2 Perpu Nomor 51 Tahun 1960 yang menyatakan larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.

Dalam kenyataan, banyak orang tanpa hak menguasai, menduduki, dan menikmati hak atas tanah dengan cara melawan hukum. Penyelesaian atas perbuatan melawan hukum tersebut, banyak cara yang dilakukan oleh masyarakat untuk menyelesaikan antara lain dengan cara memberikan ganti rugi.

Dalam penyelesaian penguasaan, menduduki dan melawan hukum atas hak milik atas tanah banyak dilakukan dengan cara memberikan ganti rugi, baik dengan cara musyawara di antara kedua belah pihak, melalui perjanjian kesepakatan penguasaan tanah. Maupun putusan pejabat yang berwenang. Penyelesaian dengan pemberian ganti rugi atas hak milik yang diduduki secara melawan hukum menarik bagi penulis untuk memberi Judul Penelitian ini : “KAJIAN TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIDUDUKI SESEORANG SECARA MELAWAN HUKUM”

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana Upaya Penyelesaian Permasalahan Penguasaan Tanah Tanpa Hak?

2. Bagaimana Pemberian Ganti Rugi Atas Penguasaan Tanah Tanpa Hak?

## **C. Metode Penelitian**

Penelitian pada dasarnya merupakan suatu cara ilmiah untuk mendapatkan suatu data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Tujuan penelitian ini harus dinyatakan dengan jelas dan singkat, agar dapat memberikan arah pada penelitiannya. Fungsi dalam sebuah penelitian adalah untuk mengetahui suatu masalah yang akan diteliti, baik ilmu-ilmu sosial, ilmu-ilmu hukum, maupun ilmu lainnya.<sup>6</sup> Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Upaya Penyelesaian Permasalahan Penguasaan Tanah Secara Melawan Hukum/Tanpa Hak.**

Permasalahan mengenai penguasaan tanah tanpa hak merupakan suatu permasalahan yang sangat erat dengan penguasaan atas suatu lahan atau tanah yang masih kosong, namun ada juga penguasaan yang atas tanah yang memang dengan sengaja dilakukan akibat suatu kesamaan asal-usul ataupun bukti kepemilikan, tapi pada dasarnya hanya milik seseorang yang memiliki hak atas tanah tersebut. Permasalahan ini merupakan suatu permasalahan yang butuh penanganan serius oleh badan peradilan bahkan juga lembaga atau badan-badan terkait lainnya dalam melakukan upaya penyelesaiannya<sup>7</sup>. Dan untuk upaya penyelesaiannya tergantung posisi kasusnya, jika yang pihak yang bersengketa itu semuanya belum memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah, dan pemilik sebenarnya masih samar-samar karena para pihak saling mempertahankan hak atas tanah itu, maka siapa yang merasa berhak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri (masalah perdata) mengenai gugatan atas kepemilikan atas tanah itu (mencari dan memastikan siapa yang berhak atas tanah itu) atau tuntutan

<sup>6</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 21

<sup>7</sup> Riawan Tjandra, *Teori Dan Praktek Peradilan Tata Usaha Negara*, Cahaya Adma Pustaka, Yogyakarta 2011., hlm 193.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 1

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) agar dapat diketahui siapa yang menguasai tanah itu secara tanpa hak dan siapa pemilik sebenarnya. Jika pada kasus posisinya kedua belah telah terbit sertipikat (Sertipikat Ganda), maka gugatan dapat diajukan ke PTUN mengenai pembatalan sertipikat. Dan juga ada pihak lain yang belum dan ada yang telah memiliki sertipikat, maka untuk penyelesaiannya tergantung pada posisi kasusnya. Untuk upaya penyelesaiannya semuanya kembali kepada mencari dan memastikan siapa pemilik sebenarnya atas tanah itu dengan melihat bukti-bukti dan asal-usul tanah itu. Untuk itu penyelesaiannya dapat diajukan melalui PN dengan tuntutan perbuatan melawan hukum yaitu Penguasaan tanpa hak, dan juga tuntutan agar dapat ditetapkan siapa pemilik sebenarnya. Dalam proses penyelesaian perkara di pengadilan dapat juga dilakukan sendiri oleh salah satu pihak juga boleh menggunakan orang lain sebagai kuasa. Kuasa tersebut bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa (untuk masalah perdata dan administrasi serta upaya diluar pengadilan dan mediasi). Makna kata-kata “untuk dan atas namanya”, berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari perjanjian ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.<sup>8</sup> Namun ada yang hanya mewakili atau mendampingi (untuk masalah pidana). Untuk mekanisme penyelesaian sengketa penguasaan tanah tanpa hak dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Mengajukan Gugatan ke Peradilan Umum (Perdata).

Dalam hukum acara perdata dikenal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Gugatan PMH), yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Pasal 1365 KUHPerdata telah mengakomodasi ketentuan tersebut: bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikannya.

Hubungan antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkannya itu

secara kausalitas harus langsung, yaitu PMH tersebut secara langsung yang menyebabkan terjadinya kerugian, sebagai satu-satunya alasan munculnya kerugian (*Adequate Veroorzaking*). Kerugian itu harus merupakan akibat dari perbuatan salah dari si pelaku, yang tanpa perbuatannya itu kerugian tersebut tidak akan muncul. Dengan terpenuhinya unsur-unsur di atas maka seseorang dapat menuntut ganti rugi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum.

Tuntutan ganti kerugian dapat diajukan melalui gugatan perdata ke pengadilan negeri setempat, negosiasi antara para pihak, maupun melalui mediasi yang ditengahi oleh seorang mediator. Tuntutan ganti kerugian melalui gugatan perdata dapat merujuk pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Mekanisme penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara pengaduan, penelitian, pencegahan mutasi, musyawarah serta pengadilan.

2. Mengajukan Gugatan ke PTUN (Upaya Hukum Administrasi)

Selain permasalahan yang terjadi dalam lingkup hukum keperdataan, juga dapat dilakukan melalui pengajuan gugatan ke PTUN. Pada dasarnya setiap gugatan yang masuk ke PTUN merupakan gugatan yang berkaitan dengan keputusan tata usaha Negara. Sengketa pertanahan khususnya sengketa yang berkaitan langsung dengan sertipikat hak milik, merupakan sengketa Hukum Administrasi Negara. Terjadinya suatu sengketa karena adanya objek yang disengketakan, artinya ada pangkal tolak sengketa yang timbul akibat adanya tindakan hukum pemerintah. Di dalam kepustakaan hukum administrasi, sengketa yang terjadi disebut sengketa administrasi, karena objek yang menjadi sengketa adalah keputusan administrasi (*beschikking*), yaitu keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Di dalam hukum positif Indonesia, kedua alat ukur dimaksud dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pasal 53 Undang-Undang dimaksud

<sup>8</sup> Djaja. S Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa*, Nuansa Aulia, Bandung 2008 ., hlm 78.

memuat alasan-alasan yang digunakan untuk menggugat pemerintah atas keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang terkena Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud. Secara lengkap Pasal 53 dimaksud adalah sebagai berikut:

Pasal 53

(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

(2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:<sup>9</sup>

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Menurut penulis, Hukum di Indonesia mampu memberikan keadilan kepada setiap warga Negara yang membutuhkan pembelaan hukum. Dimana setiap hukum memiliki sifat dan presentasi yang dapat memberikan keputusan yang adil bagi setiap pihak yang bersengketa. Setiap keputusan yang timbul dengan adanya hukum yang adil memberikan kesempatan kepada setiap orang/pihak yang bersengketa dapat menerima atau mengajukan kembali gugatan atas keputusan PTUN yang tidak sesuai dengan asas-asas dan perundang-undangan pemerintahan yang berlaku. Hal ini membuktikan bahwa hukum di Indonesia memberikan kesempatan kepada setiap warga Negara untuk mendapatkan pembelaan hukum.

3. Mengajukan Laporan ke Penyidik kepolisian (Upaya Pidana).

Penguasaan tanah tanpa hak selain merupakan suatu perbuatan melawan hukum

(istilah perdata), dapat juga disebut Penyerobotan Tanah (istilah pidana). Di dalam Pasal 2 Undang - Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (UU No 51 PRP Tahun 1960) menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak maupun kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang, dan dapat diancam dengan hukuman pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan, atau denda sebanyak-banyaknya Rp 5.000 (limaribu Rupiah) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU No 51 PRP 1960.

Pasal-pasal lain yang juga sering dipergunakan dalam tindak pidana penyerobotan tanah adalah Pasal 385 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), dengan ancaman pidana paling lama empat tahun, dimana barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan kredietverband suatu hak tanah yang belum bersertifikat, padahal ia tahu bahwa orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak atau turut mempunyai hak atasnya.<sup>10</sup> Seseorang yang merasa dirugikan berhak mengajukan laporan ke kepolisian atau penyidik, untuk kiranya dapat diperiksa atau disidik mengenai permasalahan ini. Untuk itu proses pertama adalah melakukan penyidikan, dan dilakukan oleh penyidik bahkan juga penyidik pembantu/pegawai negeri sipil. Penyidikan yaitu serangkaian tindakan penyelidikan untuk mencari dan menemukan suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana. Penyelidikan merupakan sub fungsi dan bagian yang tak terpisahkan dari fungsi penyidikan.<sup>43</sup> Dalam hal penyidik telah memulai melakukan penyidikan suatu peristiwa yang diduga merupakan perbuatan pidana, penyidik memberitahukan hal itu kepada Penuntut Umum (Vide Pasal 109 ayat (1) KUHP). Pemberitahuan dimulainya penyidikan dilakukan dengan SPDP (Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan), yang dilampiri : Laporan polisi; Resume BAP saksi; Resume BAP Tersangka; Berita acara penangkapan; Berita acara penahanan; Berita acara penggeledahan;

<sup>9</sup> Siti Soetami, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Revika Aditama, Bandung, 2005., hlm, 169.

<sup>10</sup> Achmad Ali Chomzah, *Op Cit*

Berita acara penyitaan. Proses selanjutnya adalah penyerahan berkas perkara oleh kepolisian ke kejaksaan. Dalam hal penyidikan sudah dinyatakan lengkap (P.21), penyidik menyerahkan tanggung jawab Tersangka dan barang bukti. Kemudian apabila setelah diperiksa oleh jaksa sudah jelas dan lengkap buktinya, maka jaksa melimpahkan perkara ke pengadilan untuk diperiksa. Namun bisa saja perkara tersebut ditolak atau tidak diterima apabila bukan wewenang pengadilan tersebut. Dalam hal pelaksanaan sidang pengadilan, hakim memerintahkan kepada penuntut umum untuk melakukan pemanggilan kepada terdakwa. Setelah itu Ketua pengadilan Negeri menunjuk hakim yang akan menyidangkan perkara pidana yang bersangkutan. Selanjutnya dalam sidang hakim meminta surat dakwaan ke penuntut umum serta membacakannya. selanjutnya adalah acara pemeriksaan alat bukti (proses pembuktian). Selanjutnya atas dakwaan itu terdakwa diberikan kesempatan untuk membuat pembelaan (pleidoi) ataupun eksepsi. Selanjutnya adalah putusan hakim atau putusan pengadilan. Dan oleh putusan PN pihak yang lainnya merasa dirugikan ataupun merasa tidak adil, terhukum diberi kesempatan untuk dapat mengajukan Banding ke PT dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan PN dijatuhkan. Selajutnya dapat dilakukan upaya hukum ke tingkat lebih tinggi lagi yaitu ke MA dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah mengajukan permohonan kasasi. apabila belum atau tidak merasa puas. Selanjutnya masih juga dapat dilakukan PK dan kasasi demi kepentingan hukum atas Putusan MA. Pelaksanaan putusan dapat dilakukan dibawah pimpinan dan pengawasan Jaksa Penuntut umum. Yaitu dengan pidana penjara/kurungan serta pembayaran denda.

#### 4. Mediasi dan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan

##### a. Mediasi

Tujuan diaturnya penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah untuk melindungi hak keperdataan para pihak yang bersengketa dengan cepat dan efisien. Hal mana mengingat penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi cenderung membutuhkan waktu lama dan biaya yang relatif tidak sedikit. Hal ini

disebabkan proses penyelesaian sengketa lambat, biaya beracara di pengadilan mahal, pengadilan dianggap kurang responsif dalam penyelesaian perkara, sehingga putusan sering tidak mampu menyelesaikan masalah dan penumpukan perkara ditingkat Mahkamah Agung yang tidak terselesaikan. Dalam Perma No. 1 Tahun 2008, pengertian mediasi disebutkan pasal 1 butir 7, yaitu: "Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator".

Berdasarkan uraian tersebut, mediasi merupakan suatu proses yang ditunjukkan untuk memungkinkan para pihak yang bersengketa mendiskusikan perbedaan-perbedaan mereka dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Tugas utama dari pihak yang netral tersebut (mediator) adalah menolong para pihak memahami pandangan pihak lain sehubungan dengan masalah yang disengketakan.<sup>11</sup> Selanjutnya mediator membantu mereka melakukan penilaian yang objektif dari seluruh situasi untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak, guna mengakhiri sengketa yang terjadi.

##### b. Arbitrase (Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan).

Menurut penulis, Arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum antara para pihak yang bersengketa yang didasarkan pada Perjanjian Arbitrase. Dalam Arbitase, para pihak memberikan kewenangan kepada Arbiter (Majelis Arbitase) untuk memberikan putusan atas sengketa pada tingkat pertama dan terakhir. Dengan adanya Arbitase, maka setiap pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan permasalahannya secara terbuka dan tidak menempuh jalur pengadilan. Hal ini memberikan kemudahan untuk penyelesaian sengketa di antara pihak-pihak yang bersengketa.

Menurut UU No. 30 Tahun 1999 tentang "Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa" (selanjutnya disebut "UU Arbitrase"), terdapat berbagai pilihan penyelesaian di luar

<sup>11</sup> Moh. Taufik Makaro,. *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm 67.

pengadilan yakni Arbitrase dan juga Alternatif Penyelesaian Sengketa yang terdiri atas: Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, atau penilaian ahli. Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut adalah penyelesaian berjenjang dimana dalam hal Alternatif Penyelesaian Sengketa tidak dapat menyelesaikan atau memutuskan, maka para pihak akan menempuh cara Arbitrase baik melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc. Tetapi ketika para pihak telah memperjanjikan jalan penyelesaian melalui arbitrase, maka tertutup kesempatan untuk memilih jalan penyelesaian melalui pengadilan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 UU Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang berbunyi: "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase".

Menurut Pasal 6 ayat (1) UU Arbitrase, dinyatakan bahwa: Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 29 UU No. 30 Tahun 1999, para pihak yang bersengketa mempunyai hak dan kesempatan yang sama dalam mengemukakan pendapatnya masing-masing dan bila perlu para pihak diwakili oleh kuasanya dengan surat khusus, maka oleh ketua majelis kedua belah pihak dipersilahkan menjelaskan pendirian masing-masing serta mengajukan bukti-bukti yang oleh mereka dianggap perlu untuk menguatkan pendiriannya tersebut. Apabila dianggap perlu, ketua, baik atas permintaan para pihak maupun atas prakarsa majelis arbitrase sendiri, dapat memanggil saksi atau ahli untuk didengar keterangannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Ayat (3) UU No. 30 Tahun 1999. Apabila majelis menganggap pemeriksaan telah cukup, ketua akan menutup pemeriksaan itu dengan menetapkan suatu hari sidang untuk mengucapkan putusan yang akan diambil oleh majelis. Majelis akan mengambil putusannya dalam waktu satu bulan setelah ditutupnya pemeriksaan. Untuk itu semua bentuk upaya penyelesaian atas penguasaan

tanah tanpa hak tersebut di atas, upaya perdata yang sering digunakan untuk menyelesaikan permasalahan ini.

## **B. Pemberian Ganti Rugi Atas Penguasaan Tanah Tanpa Hak.**

Pemberian ganti rugi dapat dikabulkan atau dipenuhi setelah ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Karena atas dasar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dapat dilaksanakan eksekusi atau pelaksanaan putusan pengadilan. Putusan pengadilan dibedakan atas 3 sifat putusan<sup>12</sup>:

1. Putusan yang bersifat *Condemnatoir* bersifat menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi suatu prestasi tertentu.
2. Putusan bersifat *constitutif* : bersifat meniadakan atau menciptakan suatu status atau keadaan hukum baru.<sup>49</sup>
3. Putusan *deklaratoir*: bersifat menyatakan atau menerangkan keadaan atau peristiwa apa yang sah, termasuk putusan yang bersifat menolak gugatan.

Menurut penulis, untuk memecahkan suatu kasus hukum diperlukan penyelesaian sengketa yang sesuai dengan unsur hukum yang terkandung dalam kasus tersebut. Dengan adanya undang-undang dasar yang mengatur berbagai tindakan hukum maka dapat menyelesaikan persoalan hukum yang ada. Keadilan dapat diberikan seadil adilnya kepada setiap warga Negara dan pemberian ganti rugi dalam hukum perdata dapat diberikan secara adil sehingga menguntungkan pihak yang bersengketa.

Putusan hakim memiliki kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, kekuatan eksekutorial. Untuk itu putusan hakim memiliki kekuatan eksekutorial dimana putusan tersebut dapat dijalankan apabila telah memiliki kekuatan hukum tetap. kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa-apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat Negara, termasuk pemberian ganti rugi atas putusan hakim mengenai penguasaan tanah tanpa hak. Pemberian ganti rugi pula dapat dilaksanakan apabila telah ada kesepakatan

<sup>12</sup> Moh. Taufik Makaro., Op Cit., hlm 68.

bersama dalam upaya penyelesaian penguasaan tanah tanpa hak melalui upaya mediasi dan juga arbitrase.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Upaya penyelesaian permasalahan penguasaan tanpa hak terutama melalui musyawarah atau upaya damai, apabila dalam upaya musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, maka dapat dilakukan melalui upaya hukum dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan. Apabila terjadi penguasaan tanah tanpa hak karena adanya sertipikat ganda, dapat mengajukan upaya administrative dan gugatan ke PTUN. Serta melaporkan kepolisian apabila terjadi penyerobotan hak atas tanah.
2. Pemberian ganti rugi atas penguasaan tanah tanpa hak adalah tergantung pada besar kecilnya tuntutan ganti rugi yang kita ajukan bersama-sama dengan surat gugatan (dalam pokok tuntutan). Dan besar kecilnya biaya ganti rugi dapat diukur dengan pertimbangan mengenai besar kecilnya objek, tenggang waktunya, banyak biaya yang telah dikeluarkan dalam upaya musyawarah dan semua biaya yang telah dikeluarkan dalam upaya penyelesaian permasalahan ini, serta biaya immateri.

### B. Saran

1. Pemohon haruslah mengetahui hal apa saja yang penting untuk menjadi bukti dalam pemeriksaan permasalahan penguasaan tanah tanpa hak yang melawan hukum.
2. Pejabat yang berwenang harus lebih memahami dan mendalami keadaan permasalahan yang terjadi sehingga dapat memberikan putusan yang sesuai dan adil bagi pihak – pihak yang bersengketa.
3. Pemberian ganti rugi haruslah sesuai dengan jumlah yang diminta pemohon atau sesuai dengan apa yang seharusnya.
4. Sebaiknya tanah yang belum bersertipikat dapat di daftarkan secara sah, sehingga apabila terjadi hal yang dapat menimbulkan masalah maka dapat diselesaikan dengan cara yang cepat dan tepat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Achmad Ali Chomzah,. *Perlindungan Hak Asasi Manusia Di Bidang Kepemilikan Tanah.*: Komnas HAM. Jakarta, 2005
- ,. *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002
- Djaja. S Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa*, Nuansa Aulia, Bandung 2008.
- Effendi, Perangin,. *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta. 1994.
- Elza Syarief, *Memutuskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Tanah,KPG*, Jakarta, 2012
- Fuady, Munir *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- Salim H.S., *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Cet. Kedua, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta. 2012
- Harsono, Boedi,. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta. 2008.
- Limbong, Bernhard,. *Konflik Pertanahan*, Cet. Pertama, CV. Rafi Maju Mandiri, Jakarta., 2012.
- Mertokusuma, Sudikno,. *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika- Universitas Terbuka, Jakarta. 1988.
- ,. *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya, Jakarta, 1992
- Moh. Taufik Makaro, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Murad Rusmadi,. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991.
- Muchin, Imam Koeswahyono,. *Hukum Agraria Indonesia*, Refika Aditama, Bandung 2007.
- Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin,. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung. 2010.
- Notonagoro,. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta., 1984.

- Riawan Tjandra, *Teori Dan Praktek Peradilan Tata Usaha Negara*, Cahaya Adma Pustaka, Yogyakarta 2011
- Rinto Manulang, *Segala Tentang Rumah, Tanah, dan Perijinan*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2011.
- Sopnar Maru Hutagalung, *Peraktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*,. Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Siti Soetami, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Revika Aditama, Bandung, 2005
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus*, Rawamangun Jakarta 2004.
- Soeparmono, *Hukum Acara Perdata Dan Yurisprudensi*, Mandar Maju Semarang, 2005.
- Suandra I Wayan dan Andi Hamzah, *Hukum Pertanahan Indonesia*,. Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
- Sumardjono Maria S.W, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008.

**Peraturan Perundang-Undangan :**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase
- KUHPerdata
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan

**Sumber Lainnya :**

- <http://dimarzuliaskimsah.wordpress.com/pendapat-hukum-tentang-pendudukan-tanah-oleh-pihak-yang-tidak-berhak-dan-daluwarsa-perolehan-hak-atas-tanah/>, diakses 15 Sep 2016.