

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar belakang**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki peran strategis dalam kehidupan manusia, baik dari aspek sosial, ekonomi, maupun hukum. Keberadaan tanah tidak hanya menjadi tempat tinggal dan sarana kegiatan ekonomi, tetapi juga menjadi penopang utama pembangunan nasional. Hampir seluruh aktivitas manusia, mulai dari permukiman, pertanian, industri, hingga infrastruktur publik, tidak dapat dipisahkan dari penggunaan dan pemanfaatan tanah. Tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA No. 5 Tahun 1960). Pasal 2 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>1</sup> Oleh karena itu, peraturan perundang-undangan pertanian di Indonesia pada umumnya diatur oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Ketentuan-ketentuan Pokok Pertanian(UUPA) yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 Undang-Undang. Pasal 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” Sebagai kelanjutan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengatur tentang tanah atau pertanahan, maka diterbitkanlah Undang-undang Nomor 5 tentang Peraturan Pertanian (selanjutnya disingkat UUPA) pada tahun 1960.

---

<sup>1</sup> Lihat pasal undang-undang pokok agrarian (UUPA No.5 Tahun 1960)

Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan pembangunan, kebutuhan akan tanah terus mengalami peningkatan. Kondisi ini menyebabkan nilai tanah semakin tinggi dan menjadikannya sebagai aset ekonomi yang bernilai strategis. Di sisi lain, keterbatasan jumlah tanah yang tidak sebanding dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat menimbulkan berbagai permasalahan, terutama terkait penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Ketidakseimbangan tersebut sering kali memicu konflik dan sengketa tanah di tengah masyarakat.

Dalam konteks hukum nasional, tanah diatur secara khusus oleh negara untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi seluruh rakyat. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pengaturan ini dimaksudkan agar pemanfaatan tanah dapat berjalan secara tertib, berkeadilan, serta mencegah terjadinya penyalahgunaan hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan pengaturan tersebut tidak selalu berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berbagai persoalan pertanahan kerap muncul akibat lemahnya pemahaman hukum, ketidakpatuhan terhadap prosedur, maupun adanya perbuatan yang merugikan pihak lain. Sengketa tanah dapat melibatkan individu, badan hukum, maupun pemerintah, dan sering kali berujung pada proses hukum di pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa tanah bukan hanya memiliki nilai ekonomis, tetapi juga mengandung dimensi hukum yang kompleks dan sensitif.

Dengan demikian, tanah sebagai objek hukum memiliki kedudukan yang sangat penting dalam sistem hukum Indonesia. Pengaturan dan perlindungan

hukum terhadap tanah menjadi hal yang mutlak diperlukan guna menciptakan kepastian hukum serta mencegah terjadinya konflik yang berkepanjangan. Pemahaman yang komprehensif mengenai tanah dan aspek hukumnya menjadi dasar penting dalam mengkaji berbagai permasalahan pertanahan yang berkembang di masyarakat.

Dalam praktik pertanahan, salah satu permasalahan yang sering terjadi adalah pelepasan hak atas tanah yang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pelepasan hak atas tanah seharusnya dilakukan secara sukarela, transparan, dan disertai dengan pemberian ganti rugi yang layak kepada pemegang hak. Namun, dalam kenyataannya, tidak jarang pelepasan hak tersebut dilakukan melalui cara-cara yang bertentangan dengan hukum, seperti adanya paksaan, penipuan, penyalahgunaan wewenang, atau ketidakseimbangan posisi para pihak. Kondisi ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak yang melepaskan hak atas tanahnya.

Perbuatan ini bisa menimbulkan unsur tertentu dan dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan pasal 1365 kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdato) disebutkan bahwa “Siapapun yang karena kesalahannya melakukan tindakan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, wajib mengganti kerugian tersebut.”<sup>2</sup>

Dalam perkara pelepasan hak atas tanah, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sering kali menjadi titik sentral sengketa, terutama dalam membuktikan adanya tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang menguasai atau

---

<sup>2</sup> Lihat pasal 1365 KUH Perdata

memperoleh tanah serta akibat kerugian yang dialami oleh pemilik semula. Seperti perkara sengketa hak atas tanah di Indonesia masih menempati posisi strategis dalam dinamika hukum perdata. selain banyaknya jumlah perkara pertanahan yang ditangani instansi terkait, putusan-putusan pengadilan kerap menjadi rujukan untuk interpretasi unsur perbuatan melawan hukum (PMH) dan dasar penentuan ganti rugi. Menurut data Kementerian ATR/BPN, sepanjang 2024 ada ribuan laporan kasus pertanahan yang masuk dan ribuan kasus berhasil diselesaikan menunjukkan besarnya frekuensi dan dampak sosial-ekonomi dari sengketa pertanahan di Indonesia. Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika menyangkut penentuan ganti rugi atas pelepasan hak atas tanah<sup>3</sup>. Ganti rugi tidak hanya berkaitan dengan nilai ekonomis tanah, tetapi juga harus mempertimbangkan asas keadilan dan kepatutan. Dalam banyak perkara, ganti rugi yang diberikan tidak sebanding dengan nilai tanah yang dilepaskan atau tidak mencerminkan kerugian nyata yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Ketidaksesuaian tersebut sering kali menjadi alasan utama diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan.

Hakim tidak hanya bertugas menerapkan hukum secara normatif, tetapi juga menilai fakta-fakta hukum, alat bukti, serta mempertimbangkan rasa keadilan dalam masyarakat. Putusan hakim terhadap perkara perbuatan melawan hukum dalam pelepasan hak atas tanah menjadi cerminan bagaimana hukum perdata diterapkan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, seperti Putusan 48/Pdt.G/2022/PN Rap menjadi penting untuk mengetahui konsistensi penerapan

---

<sup>3</sup> <https://www.tempo.co/ekonomi/kementerian-agraria-klaim-selesaikan-2-161-kasus-pertanahan-sepanjang-2024-1188791>

normatif khususnya terkait pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum dan penetapan ganti rugi.

Perbedaan pertimbangan hakim dalam menilai unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan besaran ganti rugi sering kali menimbulkan perdebatan di kalangan praktisi maupun akademisi hukum. Hal ini menunjukkan bahwa masih terdapat ruang interpretasi yang luas dalam penerapan Pasal 1365 KUH Perdata pada perkara pelepasan hak atas tanah. Oleh karena itu, analisis terhadap putusan hakim menjadi penting untuk memahami dasar pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) yang digunakan hakim dalam memutus perkara tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, kajian mengenai putusan hakim terhadap perbuatan melawan hukum dalam perkara pelepasan hak atas tanah dan ganti rugi menjadi relevan untuk diteliti lebih lanjut. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai penerapan hukum perdata dalam sengketa pertanahan, sekaligus menjadi kontribusi akademik dalam pengembangan hukum perdata dan praktik peradilan di Indonesia.

Dalam konteks tersebut, negara menghadapi tantangan besar dalam mengatur hubungan hukum antara individu, badan hukum, dan pemerintah terkait hak atas tanah. Sengketa pertanahan masih sering terjadi disebabkan oleh tumpang tindih hak, ketidakjelasan status tanah, lemahnya administrasi pertanahan, dan tidak seragamnya pemahaman mengenai mekanisme peralihan hak. Ketika mekanisme tersebut tidak berjalan sesuai ketentuan hukum, maka potensi konflik menjadi semakin besar dan berdampak pada kerugian pihak tertentu. Untuk itulah instrumen

hukum perdata, terutama yang berkaitan dengan tanggung jawab atas perbuatan yang merugikan pihak lain, menjadi sangat penting.

Salah satu konsep fundamental dalam hukum perdata adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal ini memberikan ruang bagi setiap orang yang mengalami kerugian akibat tindakan melawan hukum untuk menuntut ganti rugi kepada pihak yang bertanggung jawab. Seiring berkembangnya praktik hukum dan yurisprudensi, konsep tentang “melawan hukum” mengalami perluasan, tidak hanya terbatas pada pelanggaran undang-undang, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif, kewajiban hukum, kepatutan, dan asas-asas umum di masyarakat<sup>4</sup>.

Dalam ranah pertanahan, sengketa yang melibatkan PMH menjadi fenomena yang cukup sering terjadi. Ketidaksihonestan prosedur, penyalahgunaan wewenang, ketidaktransparanan informasi, hingga tindakan yang merugikan pihak pemilik tanah sering menjadi sumber klaim PMH. Di sisi lain, sistem pemerintahan yang dalam beberapa kasus tidak berjalan secara ideal memberikan ruang bagi tindakan yang berpotensi melanggar hukum, baik dilakukan oleh individu, pihak swasta, maupun aparat pemerintah.

Salah satu mekanisme yang sering digunakan dalam peralihan kepemilikan tanah adalah pelepasan hak atas tanah, yaitu tindakan pemilik tanah untuk melepaskan atau menyerahkan haknya kepada pihak lain melalui kesepakatan,

---

<sup>4</sup> Chelsia Yap, Dewa Ayu Putri Sukadana, Dewa Krisna Prasada, 2025, *Analisis Perbuatan Melawan Hukum Penyalahgunaan Wewenang pada Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli dalam Suatu Kajian atas Unsur dan Akibat Hukumnya*, vol 5, no 3, hal 2

kompensasi, atau mekanisme pembangunan. Pada dasarnya, pelepasan hak harus dilakukan secara sukarela, disertai informasi yang lengkap, dan melalui prosedur yang sah. Namun, dalam praktiknya, proses ini tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Ketidakseimbangan informasi antara para pihak, tekanan ekonomi, manipulasi administrasi, hingga ketidakjelasan dasar hukum transaksi sering menimbulkan persoalan yang berujung pada sengketa.<sup>5</sup>

Ketika pelepasan hak dilakukan tanpa memenuhi asas kehati-hatian dan ketentuan hukum yang berlaku, maka tindakan tersebut dapat menimbulkan kerugian, baik materiil maupun immateriil, bagi pihak yang haknya dilanggar. Dalam kondisi seperti ini, pihak yang merasa dirugikan kerap menempuh jalur hukum melalui gugatan PMH. Pengadilan kemudian memiliki peran sentral untuk menilai apakah suatu tindakan memenuhi unsur-unsur PMH, yakni adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian tersebut.

Kasus sengketa pelepasan hak atas tanah semakin menarik untuk dikaji ketika telah memasuki ranah litigasi dan menghasilkan putusan pengadilan. Putusan hakim tidak hanya menyelesaikan konflik antar pihak yang bersengketa, tetapi juga memberikan kontribusi terhadap perkembangan hukum, khususnya dalam menafsirkan unsur-unsur PMH serta menetapkan besaran ganti rugi yang adil dan proporsional. Pertimbangan hukum hakim dalam perkara-perkara seperti ini sering

---

<sup>5</sup> Dwi Kusumo Wardhani, Siti Chadijah, 2022, *Ganti Rugi Terhadap Pelepasan Hak Atas Tanah dalam Rangka Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Progresivitas atau Regresivitas?*, vol 5, no 1, hal 1

menjadi rujukan bagi perkara sejenis di kemudian hari, sehingga berperan penting dalam membentuk pemahaman dan praktik hukum pertanahan di Indonesia

Dalam konteks yang lebih spesifik, perkara mengenai pelepasan hak atas tanah yang berujung pada gugatan PMH mencerminkan adanya persoalan mendalam dalam tata kelola pertanahan. Banyak kasus menunjukkan bahwa pelepasan hak dilakukan melalui prosedur yang tidak sah, dokumen yang diragukan keabsahannya, atau terdapat tindakan yang merugikan pemilik hak. Ketika suatu perkara diajukan ke pengadilan, hakim harus menilai dengan cermat apakah tindakan tergugat melanggar hukum, apakah unsur kesalahan terpenuhi, apakah benar terdapat kerugian yang dapat dipertanggungjawabkan, serta apakah terdapat hubungan sebab-akibat yang jelas antara tindakan dan kerugian tersebut.

Salah satu aspek penting yang perlu dianalisis adalah bagaimana hakim menggunakan dasar hukum yang relevan, menafsirkan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara, serta memastikan putusannya memenuhi tiga prinsip utama, yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Selain itu, penting untuk melihat bagaimana hakim menilai alat bukti, mempertimbangkan hubungan para pihak, serta menentukan besaran ganti rugi yang dianggap layak dan proporsional.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian terhadap analisis hukum putusan hakim dalam perkara perbuatan melawan hukum terkait pelepasan hak atas tanah dan ganti rugi menjadi penting dilakukan. Penelitian ini tidak hanya memberikan pemahaman mengenai dasar pertimbangan hakim dan penerapan hukum perdata, tetapi juga memberikan gambaran mengenai bagaimana praktik pertanahan di Indonesia dihadapkan pada persoalan hukum dan bagaimana pengadilan memberikan solusi

atas sengketa yang muncul. Melalui analisis putusan, dapat diketahui apakah pengadilan telah menegakkan hukum secara benar dan apakah proses jalannya persidangan sesuai dengan hukum yang memberikan perlindungan bagi pihak yang dirugikan, sehingga dapat menjadi referensi bagi penyempurnaan kebijakan dan praktik pertanahan di masa mendatang. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam skripsi dengan judul “**Analisis Hukum Putusan Hakim terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Pelepasan Hak atas Tanah dan Ganti Rugi Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN RAP)**”. penelitian ini disusun untuk menguraikan secara sistematis teori-teori yang relevan, menelaah kajian terdahulu, serta menganalisis putusan hakim dengan pendekatan normatif sehingga mampu menghasilkan pemahaman yang komprehensif tentang bagaimana perbuatan melawan hukum diinterpretasikan dan diterapkan dalam sengketa pelepasan hak atas tanah dan tuntutan ganti rugi.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis dapat merumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian. Perumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menilai unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata?
2. Bagaimana akibat hukum dan dasar hakim menjatuhkan putusan perkara perdata No 48/pdt.G/PN Rap terhadap para pihak dalam pelepasan hak atas tanah dan Ganti rugi tersebut?

### **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Setiap suatu penelitian yang dilakukan, pada umumnya memiliki tujuan yang ingin dicapai, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk Menjelaskan dan menganalisis penerapan hukum Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara pelepasan hak atas tanah dan ganti rugi melalui studi terhadap Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Rap.
2. Untuk Menganalisis pertimbangan hakim dalam menilai unsur-unsur PMH sesuai Pasal 1365 KUHPerdara

Manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- A. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya terkait doktrin Perbuatan Melawan Hukum dan penerapannya dalam sengketa pertanahan. Hasil penelitian juga diharapkan dapat menjadi referensi akademik untuk kajian putusan di tingkat pengadilan negeri.
- B. Masyarakat, agar memahami pentingnya prosedur formal dalam pelepasan hak tanah dan memahami ketikah tanah dijadikan jaminan utang supaya terhindar dari sengketa.
- C. Lembaga peradilan, sebagai bahan evaluasi penerapan hukum perdata khususnya dalam menilai PMH dan ganti rugi dalam perkara tanah.

#### 1.4 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulisan Proposal penelitian ini, maka penelitian dibagi menjadi 3 Bab, tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub di sesuaikan, penulisan disusun penulis sebagai berikut:

**BAB I        PENDAHULUAN**

Dalam bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan serta manfaat penelitian,

**BAB II        TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini akan dibahas tentang kajian pustaka berkaitan dengan judul masalah yang diteliti memberikan landasan pengertian serta diuraikan mengenai kerangka pemikiran.

**BAB III       METODE PENELITIAN**

Pada bab ini metode yang dipakai penelitian dalam pembuatan skripsi diantaranya: Lokasi penelitian, jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data.

**BAB IV        HASIL PENELITIAN**

Bab ini terdiri dari Gambaran hasil penelitian dan analisa agar tersusun rapi ke dalam hasil penelitian dan pembahasan

**BAB V        PENUTUP**

Menjelaskan tentang Kesimpulan dan saran dari masalah yang telah diteliti oleh penulis dalam kajian penulisan proposal.

**DAFTAR PUSTAKA**