

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA PERALIHAN
HAK MILIK ATAS TANAH**
**(Studi Kasus Sertifikat Hak Milik Nomor 00946 di Dusun Mandingan
Kebonagung Imogiri Bantul)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

HANINDYA NUR HIDAYATI

21103040137

PEMBIMBING:

FAISAL LUQMAN HAKIM S.H, M.Hum

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA

YOGYAKARTA

2025

ABSTRAK

Tanah merupakan aset yang sangat penting bagi kehidupan manusia, sehingga penguasaan dan pemanfaatannya diatur secara ketat dalam hukum agar tercipta kepastian serta perlindungan hukum. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh sengketa atas peralihan hak milik tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00946/ SU 00577 di Dusun Mandingan, Kalurahan Kebonagung, Kapanewon Imogiri, Kabupaten Bantul. Permasalahan hukum muncul ketika tanah yang semula dimaksudkan untuk dipinjam justru beralih hak secara permanen melalui akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah peralihan tersebut menimbulkan kerugian dan apakah unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi, serta bagaimana penyelesaian sengketa tersebut dilakukan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode hukum empiris, yakni suatu pendekatan yang menelaah hukum sebagaimana berlaku dalam kenyataan sosial. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif, yang bertujuan untuk memahami makna di balik fakta hukum dan interaksi para pihak dalam sengketa peralihan hak atas tanah. Teknik pengumpulan data meliputi wawancara mendalam dengan pihak-pihak terkait, dokumentasi terhadap dokumen hukum yang relevan, serta studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum perdata sebagai dasar analisis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak tersebut telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan pemilik asli atas tanah mengalami kerugian berupa hilangnya hak atas tanah, kerugian ekonomi, dan tekanan psikologis. Mediasi dilakukan di Kepolisian Sektor Imogiri atas permintaan dari Kalurahan Kebonagung. Upaya penyelesaian melalui mediasi telah dilakukan dan telah dilakukan ganti kerugian kepada pemilik asli atas tanah dengan berupa uang senilai Rp 75.000.000 (tujuh puluh lima juta) dan hak untuk mengelola sawah hingga pada utang-utang tersebut telah lunas.

Kata Kunci: Peralihan Hak Milik, Sengketa Tanah, Perbuatan Melawan Hukum, Kerugian

ABSTRACT

Land is a very important asset for human life, so its control and use are strictly regulated by law to create legal certainty and protection. This study is motivated by a dispute over the transfer of land ownership rights recorded in Land Ownership Certificate (SHM) No. 00946/SU 00577 in Mandingan Village, Kebonagung Sub-district, Imogiri District, Bantul Regency. Legal issues arose when the land, which was originally intended to be leased, was permanently transferred through a deed of sale executed before a notary. This study aims to determine whether the transfer caused harm, whether the elements of unlawful conduct were met, and how the dispute was resolved.

The research method used in this study is the empirical legal method, which is an approach that examines the law as it applies in social reality. This study was conducted using a qualitative approach, which aims to understand the meaning behind legal facts and the interactions of the parties involved in the land rights transfer dispute. Data collection techniques include in-depth interviews with relevant parties, documentation of relevant legal documents, and literature review of regulations and civil law theories as the basis for analysis.

The results of the investigation show that the transfer of rights constituted an unlawful act and that the original owner of the land suffered losses in the form of loss of land rights, economic losses, and psychological distress. Mediation was conducted at the Imogiri Police Station at the request of the Kebonagung Village Administration. Efforts to resolve the issue through mediation have been made, and compensation has been provided to the original landowner in the form of Rp 75,000,000 (seventy-five million rupiah) and the right to manage the rice fields until the debts are fully paid off.

Keywords: Transfer of Ownership Rights, Land Dispute, Unlawful Act, Losses

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Hanindya Nur Hidayati

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
Di- Yogyakarta
Assalamualaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti memberikan petunjuk dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi :

Nama : Hanindya Nur Hidayati

NIM : 21103040137

Judul : Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik Nomor 00946 di Dusun Mandingan Kebonagung Imogiri Bantul)

Sudah dapat diajukan salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, fakultas Syariah dan hukum universitas islam negeri sunan kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami menghadap agar skripsi saudar tersebut dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya, kami ucapan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 4 Agustus 2025

Pembimbing,



Faisal Luqman Hakim S.H, M.Hum

NIP 19790719 20801 1 012

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor: B-975/Un.02/DS/PP.00.9/08/2025

Tugas Akhir dengan judul : PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 00946 DI DUSUN MANDINGAN KEBONAGUNG IMOGIRI BANTUL)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : HANINDYA NUR HIDAYATI
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040137
Telah diujikan pada : Senin, 11 Agustus 2025
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 68a82f2f6b133



Pengaji I

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 68a735d0768c



Pengaji II

Annisa Dian Arini, M.H.
SIGNED

Valid ID: 68a7d97d9ddeb



Yogyakarta, 11 Agustus 2025

UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 68a82b8527363

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Hanindya Nur Hidayati

NIM : 21103040137

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Studi Kasus Sertifikat Hak Milik Nomor 00946 di Dusun Mandingan Kebonagung Imogiri Bantul" adalah benar-benar merupakan karya tulis saya sendiri, kecuali bagian tertentu yang dirujuk pada karya-karya tulis orang lain terbukti dengan memperhatikan etika dan keilmuan dan penulisan. Jika dikemudian hari terbukti bukan karya saya sendiri atau melakukan plagiarisme maka saya siap ditindak sesuai ketentuan yang berlaku.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 4 Agustus 2025



Hanindya Nur Hidayati

21103040137

MOTTO

“Jangan menyerah hanya karena satu bab buruk yang terjadi dalam hidupmu,
teruslah melangkah karena kisahmu tidak akan berakhir disini”



HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur yang mendalam dan kerendahan hati, karya ini saya persembahkan kepada orang-orang terkasih yang selalu memberikan dukungan berupa materiil maupun immateriil, cinta dan doa setiap hari.

- Kedua orang tua saya tercinta, Wagiyana dan Tri Wijiharti, yang senantiasa mengingatkan dan mendukung apa yang anaknya lakukan, dan kasih sayang tak terhingga. Terimakasih atas segala pengorbanan dan cinta yang telah kalian berikan.
- Dosen pembimbing saya yang terhormat Faisal Luqman Hakim S.H., M.Hum, yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan ilmu yang sangat berharga selama proses penyusunan skripsi ini.
- Para dosen dan staf Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu dan pengalaman yang bermanfaat selama kuliah.
- Teman-teman seperjuangan, yang telah memberikan dukungan, semangat dan kebersamaan selama masa perkuliahan dan penyusunan skripsi.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang maha pengasih dan maha segala puji bagi Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini secara bertahap hingga menjadi sebuah karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik 00946 di Dusun Mandingan Kebonagung Imogiri Bantul Yogyakarta” Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad Shalallahu 'alaihi wasallam, sebagai teladan yang sempurna dalam kehidupan yang penulis harapkan syafaatnya di hari perhitungan kelak.

Selanjutnya penulis menyadari bahwa skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak. Maka dari itu penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih kepada dan penghormatan setinggi-tingginya kepada :

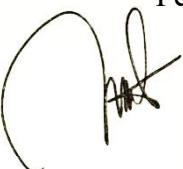
1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.ss.
2. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
3. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Ibu Nurainun Manungsong, S.H., M.Hum.

4. Bapak Faisal Lukman Hakim S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi. Sebagai sosok inspiratif, teman diskusi, dan bapak yang mengayomi di berbagai bidang. Berkatnya penulis bisa meningkatkan kemampuan menulis dan berharap agar kedepannya bisa menginspirasi generasi penerus lewat karya tulis.
5. Keluarga saya, ayah, ibu, kakek, dan nenek saya yang selalu ada disamping penulis dalam keadaan suka maupun duka dan saya persembahkan skripsi ini untuk mereka.
6. Pemerintahan Kalurahan Kebonagung, selaku narasumber yang penulis mintai bantuan dan terlibat aktif dalam penelitian ini yakni Kepala Dukuh Mandingan Bapak Suradi Wiyono, dan Bapak Jumawal.
7. Kepolisian Sektor Imogiri, yang telah menerima dengan amat hangat saat penulis melakukan penelitian.
8. Bapak Ibu Dosen Jurusan Ilmu Hukum yang telah memberikan keilmuan dengan keikhlasan selama penulis menekuni studi sehingga bisa menciptakan tulisan ini.
9. Teman-teman *Volunteer* Pusat Layanan Terpadu yang telah memberikan pengalaman dan memberikan dorongan kepada penulis untuk segera menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Teman-teman saya dari Komunitas Peradilan Semu, Mochammad Ridho, Irma Karismawati, dkk yang selalu membantu saya dalam kesulitan materi dan saling *sharing* ilmu terkait dengan bidang hukum.

11. Sahabat saya, Mochammad Rifqi Maulana, Safa Anastasya, Dina Marini, Putri Syakila, dan Tika Fadillah selaku teman seperjuangan dalam menimba ilmu di prodi Ilmu Hukum.
12. Sahabat saya, Amanda Rizka, Saraswati, dan Luqyana Salsabila yang selalu memberikan dukungan dan waktunya untuk saya sehingga penulis merasa terbantu dalam mengerjakan tugas akhir ini.
13. Dany Fayyadhi dan Zahra Maulida selaku adik penulis yang selalu memberikan semangat untuk saya segera menyelesaikan skripsi ini.
14. EXO, selaku penyemangat penulis yang selalu menjadi *mood booster* penulis dengan segenap karya-karyanya.

Demikian juga pada semua pihak yang telah memberikan perhatian dan dukungan baik waktu, tenaga, materi, dan moril dalam penulisan ini. Akhirnya skripsi ini hanyalah karya sederhana yang mudah-mudahan bisa bermanfaat bagi pembacanya. Penulis memohon maaf apabila dalam penyusunan masih terdapat kekurangan dan kesalahan. Semoga karya sederhana ini bisa memberikan manfaat kepada pembaca.

Yogyakarta, 4 Agustus 2025

Penulis,

Hanindya Nur Hidayati

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Kerangka Teoritik.....	11
F. Metode Penelitian.....	19
G. Sistematika Pembahasan	24
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KONSEP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN PENYELESAIAN SENGKETA	26
A. Perbuatan Melawan Hukum	26
B. Pertanggungjawaban Akibat dari Perbuatan Melawan Hukum	36
C. Tinjauan Umum Sengketa	39
D. Mediasi Sebagai Penyelesaian Sengketa.....	42
BAB III TINJAUAN UMUM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PERBUATAN MELAWAN HUKUM.....	47
A. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah	47
B. Syarat-Syarat Kepemilikan dan Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	52

C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli Tanah.....	58
D. Gambaran Umum Terjadinya Peralihan Hak Milik Atas Tanah Studi Kasus di Dusun Mandingan Kebonagung Imogiri Bantul Dengan SHM 00946	69
BAB IV ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH	75
A. Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Mengandung PMH Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00946 di Dusun Mandingan Kebonagung....	75
B. Analisis Penyelesaian Ganti Kerugian Akibat Peralihan Hak Milik atas Tanah Yang Mengandung Unsur PMH di Dusun Mandingan.....	90
BAB V PENUTUP	100
A. Kesimpulan	100
B. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA.....	103
LAMPIRAN	108
CURICULUM VITAE	118



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan aset yang sangat penting bagi kehidupan manusia, sehingga penguasaan dan pemanfaatannya diatur secara ketat dalam hukum agar tercipta kepastian serta perlindungan hukum. Tanah memiliki nilai yang semakin lama semakin tinggi, sehingga tanah dapat menjadi asset bagi setiap orang. Di sisi lain, akibat dari pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sedangkan persediaan tanah yang terbatas menjadikan ketidakseimbangan yang menyebabkan kebutuhan manusia akan tanah menjadi tidak tercukupi. Oleh karenanya, dibutuhkan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan tanah dari pemerintah sehingga muncul Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk mengatur segala hal yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Undang-Undang Pokok Agraria (kemudian disebut UUPA) mengatur tentang bermacam hak yang ada seperti hak milik, hak guna usaha, hak sewa, hak pakai dan lain sebagainya.

Setiap masyarakat Indonesia yang memiliki tanah harus mendaftarkan kepada pemerintah setempat dalam rangka memberikan kepastian hukum, sehingga segala bentuk kegiatan yang berkaitan dengan tanah dapat memperoleh perlindungan hukum, seperti dalam kegiatan memperoleh tanah. Beberapa cara dalam memperoleh tanah salah satunya adalah melalui jual beli. Dalam Pasal 584 KUHPerdata menyatakan hak milik dapat diperoleh dengan cara pemilikan,

perlekatan, daluwarsa, pewarisan baik secara undang-undang atau wasiat atau penyerahan atas peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik¹. Namun, untuk dapat mendapatkan layanan dalam balik nama sertifikat tanah yang dibeli memerlukan bukti yang kuat. Salah satunya menggunakan akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris sehingga menjadi surat yang otentik.

Dalam kasus yang terjadi adalah sebuah perbuatan mengalihkan hak milik orang lain sehingga pemilik asli menjadi Pihak yang dirugikan. Peralihan atas hak milik ini terjadi atas dasar jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (kemudian disebut SHM) Nomor 00946 yang berada di Desa Kebonagung Imogiri Bantul dengan luas 207m². Melalui jual beli tanah ini, kemudian terjadi peralihan hak milik dari Pemilik asli ke pihak lain. Melalui jual beli tanah tersebut, telah terjalin suatu hubungan hukum perdata yang mengikat keduanya. Mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik seseorang kepada orang lain. Atas perbuatan itu dapat dituntut ganti kerugian yang diderita.²

Atas peralihan hak milik yang terjadi ini, dimanfaatkan oleh pihak lain (kemudian disebut Pihak yang merugikan) untuk mengajukan pinjaman kredit di bank dan menimbulkan utang piutang antara Pihak yang merugikan dengan dengan pihak bank. Atas pinjaman tersebut, bank membebankan hak tanggungan kepada Pihak yang merugikan. Kompleksitas dalam hubungan hukum ini semakin terlihat ketika Pihak yang merugikan mengalami kredit macet karena tidak mampu

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 584.

² Wawancara dengan Raharjo dan Buwang, Pihak yang dirugikan, Mandingan RT 1 Kebonagung Imogiri Bantul, tanggal 8 Januari 2025.

memenuhi kewajibannya sebagai debitur. Keadaan ini secara langsung melegalkan bank untuk memperoleh haknya dalam melakukan eksekusi jaminan, yaitu tanah yang dibebankan hak tanggungan. Akan tetapi, saat bank akan melakukan penyegelan justru dihalangi oleh beberapa pihak. Pihak tersebut adalah penyewa tanah tersebut dari pemilik aslinya dan pihak yang dirugikan. Penyewa telah melakukan perjanjian sewa separuh tanah terhadap pemilik asli, sehingga apabila dilakukan penyitaan atas tanah tersebut menimbulkan kerugian yang tidak hanya dialami oleh pemilik asli tetapi juga penyewa tanah.

Setelah terjadi pemasangan plakat penyitaan dari pihak bank barulah diketahui bahwa tanah milik Pihak yang dirugikan sudah berpindah kepemilikan menjadi atas nama anak dari Pihak yang merugikan. Kasus berlanjut di kepolisian, kedua pihak dan keluarganya diarahkan ke Kantor Kepolisian Sektor Imogiri untuk dilakukan mediasi bersama dengan Kalurahan Kebonagung. Pihak yang dirugikan (pemilik asli) melalui wawancara yang dilakukan penulis megaskan tidak pernah memiliki kehendak untuk melepaskan hak milik atas tanahnya tersebut, sehingga mengindikasikan adanya Perbuatan Melawan Hukum (kemudian disebut PMH) dalam proses peralihan hak milik. Dalam proses mediasi, Pihak yang merugikan mengakui perbuatannya membawa Pihak yang dirugikan kehadapan Notaris untuk membuat akta jual beli yang selanjutnya digunakan untuk balik nama / melakukan pengalihan hak milik tanah. Lalu pihak yang merugikan mengakui bahwa dia hanya “meminjam” sertifikat tanah tersebut untuk “dicarikan uang” yang memperkuat dugaan adanya itikad buruk (*mala fide*), sehingga tanpa adanya peralihan hak milik atas tanah terjadi secara sah dan murni dapat dikategorikan sebagai PMH.

Adapun hubungan antara pihak yang dirugikan dan pihak yang merugikan adalah kerabat dekat sehingga terjalin kepercayaan dari pihak yang dirugikan untuk dibawa kehadapan notaris untuk melakukan cap jempol tanpa adanya transaksi jual beli yang sesungguhnya. Pengalihan tersebut terjadi sejak tahun 2015 dan terjadi 3 (tiga) kali peminjaman uang kepada bank yang dilakukan oleh keluarga Pihak yang merugikan menggunakan tanah ini yakni pada tahun 2015-2017, tahun 2018-akhir 2018, dan tahun 2018-2020. Dengan adanya peminjaman pada tahun 2020 tersebut keluarga Pihak yang dirugikan terungkap bahwa sertifikat tanah Pihak yang dirugikan berada dalam penguasaan Pihak yang merugikan karena terjadi kredit macet. Setelah mediasi dan Pihak yang merugikan mengakui perbuatannya Pihak yang merugikan berjanji, saat masalah kredit dengan bank selesai akan dilakukan pengembalian sertifikat tanah kepada Pihak yang dirugikan (pemilik asli) dalam waktu 6 bulan. Namun, dalam jangka waktu tersebut terdapat permohonan dari pihak yang merugikan untuk mengambil alih pelunasan utang kredit yang belum terselesaikan di Bank Mandiri. Permohonan ini diajukan karena ketidakmampuan pihak yang merugikan untuk memenuhi kewajiban finansialnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Sebagai kompensasi atas tindakan tersebut, Pihak yang merugikan akan mengganti kerugian total dari keseluruhan utang untuk pengambilan sertifikat di bank dan biaya balik nama senilai Rp 181.000.000,00 (seratus delapan puluh satu juta rupiah) yang tertulis dalam perjanjian utang piutang. Hal ini menunjukkan pengakuan atas kewajibannya untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan.

Dalam penyelesaian kredit macet ini, pihak yang dirugikan dan penyewa yang menempati tanah tersebut berupaya untuk mengamankan kembali hak milik atas tanah tersebut. Upaya yang dilakukan adalah dengan melakukan pembelian separuh tanah terkait oleh penyewa senilai Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pemberian uang sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh tiga juta rupiah) dari pihak yang merugikan sebagai bentuk ganti kerugian untuk pengambilan sertifikat di bank. Selanjutnya, dikarenakan pihak yang merugikan belum dapat melaksanakan pecah waris sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian utang piutang antara kedua pihak, diberikan akses oleh Pihak yang merugikan untuk mengelola dan menerima hasil panen dari tanah yang ada dalam perjanjian. Pada akhirnya, sertifikat hak milik telah kembali kepada Pihak yang dirugikan dan telah ada upaya untuk melakukan ganti kerugian.

Unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yakni adanya suatu perbuatan, perbuatan itu melawan hukum, adanya kesalahan dari Pihak yang merugikan, dan adanya kerugian material telah terpenuhi, sedangkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata adanya perbuatan melawan hukum dilihat dari 2 faktor penting yakni adanya faktor kesalahan dan faktor kerugian. Di sisi lain, Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan tidak ada persetujuan yang memiliki kekuatan hukum jika diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan.³

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis melihat adanya masalah hukum yang terjadi. Pihak yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum dengan unsur

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1321.

kesengajaan oleh Pihak yang merugikan telah melanggar Pasal 1365 KUHPerdata yakni dengan melakukan perbuatan melawan hukum dan dibarengi dengan unsur melakukan bedrog (penipuan) agar Pihak yang dirugikan mau untuk dibawa pergi ke Notaris PPAT. Selain itu, Pihak yang merugikan melakukan tindakan tersebut bersama dengan orang yang dapat ia kendalikan sehingga menjadikan tanah tersebut bisa berpindah kepemilikan.

Adanya perbuatan melawan hukum dalam permasalahan pada peralihan hak milik atas tanah menarik untuk diteliti sehingga penulis bermaksud untuk mengkaji dan melakukan penelitian yang dibuat dalam bentuk skripsi dengan judul **“Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik Nomor 00946 di Dusun Mandingan Kebonagung Imogiri Bantul)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah proses peralihan hak milik atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00946 di Dusun Mandingan Kebonagung Imogiri terdapat unsur Perbuatan Melawan Hukum?
2. Bagaimana penyelesaian ganti kerugian atas peralihan tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum di Dusun Mandingan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun berdasarkan apa yang telah dipaparkan dalam latar belakang dan rumusan masalah diatas, tujuan dan kegunaan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan penelitian:

- a. Menganalisis perbuatan melawan hukum (PMH) yang terjadi pada peralihan hak milik atas tanah dalam SHM Nomor 00946 di Dusun Mandingan Kebonagung Imogiri Bantul.
- b. Menganalisis proses peralihan hak milik atas tanah dalam SHM Nomor 00946 di Dusun Mandingan Kebonagung Imogiri Bantul yang menimbulkan kerugian dan penyelesaiannya.
- c. Untuk memperoleh data yang diperlukan sebagai bahan penyusunan penulisan hukum sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum (S.H) di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

2. Kegunaan penelitian:

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi pemikiran penulis pada ilmu pengetahuan dan di kemudian hari hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan rujukan peneliti lain di masa yang akan datang terkait permasalahan serupa.
- b. Penulis berharap agar hasil penelitian ini dapat menjadi salah satu sumber pengetahuan kepada para pembacanya di masa yang akan datang dan menjadi bahan pembelajaran yang bermanfaat bagi pembaca.

D. Tinjauan Pustaka

Untuk menyelesaikan penelitian ini dan menjawab seluruh permasalahan yang muncul dalam proses penyusunan penelitian, penulis memerlukan literatur-literatur lain yang akan dijadikan sebagai referensi yang membahas mengenai perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak milik atas tanah.

Pertama, skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak atas Tanah Di Desa Badung Provinsi Bali (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2593K/Pdt/2020” yang ditulis oleh Fikri Fernaldy Sutansyah berisi ⁴ tentang terjadinya peralihan hak atas tanah yang terjadi tanpa tanda tangan PPAT namun tetap sah dimata hukum karena telah memenuhi syarat sahnya UUPA yakni syarat materiil seperti tunai, terang, riil, serta sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata. Akan tetapi untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian pihak pembeli mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan pasti agar tidak terjadi penyalahgunaan tanah dengan melakukan penyerobotan fisik tanah dan menghasili tanah milik pembeli tersebut. Oleh karena perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang menurut pasal 1365 KUHPerdata bahwa perbuatan tersebut ialah melawan hukum. Persamaan dari penelitian ini adalah pada kasus

⁴ Vikri Fernaldy Sutansyah, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Badung Provinsi Bali (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2593K/Pdt/2020)”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Nasional (2022).

yang diambil peralihan hak atas tanah, sedangkan perbedaanya pada akta jual beli yang dibuat dinotaris.

Kedua, skripsi berjudul “Analisis Yuridis Sengketa Tanah Hak Milik PLN Eks Mrica Akibat Perbuatan Melawan hukum (Studi Putusan Nomor 11/Pdt/2019/PN BNR)” ⁵yang ditulis oleh Nabila Ara Asyifa berisi pertimbangan hakim pada perkara Nomor 11/Pdt.G/2019/Pn Bnr telah sesuai dengan kaidah legal reasoning dalam mencari alasan hukum unuk memutuskan suatu perkara. Perkara yang terjadi adalah adanya perbuatan melawan hukum yang disebabkan IUP/IUPK belum menyelesaikan hak atas tanah dengan pemilik sah hak atas tanah sehingga sertifikat hak pakai atas nama PT. PLN dimanfaatkan oleh orang lain mendirikan usaha miliknya sehingga mengharuskan PT.PLN melakukan somasi. Persamaan penelitian ini yakni kasus yang diambil sama pada sertifikat hak milik dimanfaatkan orang lain. Adapun perbedaan dengan penelitian ini ada pada studi kasus yang diambil atas sertifikat hak pakai dan penulis mengambil studi kasus pada sertifikat hak milik atas tanah.

Ketiga, jurnal dengan judul “Parameter Perbuatan Melawan Hukum Peralihan Hak Ganti Rugi Tanah Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Tingkat Pertama 18/Pdt.G/2016/PN.Rgt Sampai Peninjauan Kembali 681 K/Pdt/2018)” yang ditulis oleh Muhammad Khoiruddin dan Kuswardani berisi ⁶ tentang Pihak

⁵ Nabila Ara Asyifa, “Analisis Yuridis Sengketa Tanah Hak Milik PLN Eks Mrica Akibat Perbuatan Melawan hukum (Studi Putusan Nomor 11/Pdt/2019/PN BNR)”, Skripsi Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga (2023).

⁶ Muhammad Khoiruddin, Kuswardani, “Parameter Perbuatan Melawan Hukum Peralihan Hak Ganti Rugi Tanah Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Tingkat

yang merugikan yang tidak mau melakukan pemecahan hak atas tanah yang telah dibeli Pihak yang dirugikan secara terang dan damai sehingga mengakibatkan kerugian materiil dan immaterial (depresi). Dengan ini juga diketahui akibat hukum jika penjual tidak segera melakukan peralihan hak atas tanah yakni harus membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami Pihak yang dirugikan/pembeli. Persamaan dari penelitian ini adalah adanya jual beli atas tanah. Adapun perbedaan penelitian ini adalah pada objek tempat, lokasi, pengambilan studi kasus dan jenis peralihan hak yang digunakan adalah peralihan hak ganti rugi.

Keempat, jurnal dengan judul “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik” yang ditulis oleh Romi Ardiansya, Imam Asmarudin, Dan Tiyas Vika Widyastuti berisi ⁷tentang analisis Putusan Nomor 23/Pdt.G/2021.PN Slpenyewapenerapan perbuatan melawan hukum dalam perkara peralihan hak atas tanah dengan sertipikat hak milik pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/ PN Slpenyewayaitu menerapkan Pasal 1365 KH Perdata karena perbuatan mengalihkan nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 114 menjadi atas nama Pihak yang merugikan tersebut merupakan perbuatan yang melanggar hak subyektif Pihak yang dirugikan. Akibat hukum perbuatan melawan hukum dalam perkara peralihan hak atas tanah dengan sertipikat hak milik pada putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/ PN

Pertama 18/Pdt.G/2016/PN.Rgt Sampai Peninjauan Kembali 681 K/Pdt/2018)”, *UNES LAPENYEWAREVIEW*, Vol. 5:3, (2023).

⁷ R. Ardiansya, Imam Asmarudin, Tiyas Vika, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik” *Jurnal Pancasakti Lapenyewajournal*, Vol 1:2 (Desember 2023).

Slpenyewamelahirkan, berubahnya, atau lenyapnya keadaan hukum, yaitu melahirkan atau berubahnya status obyek sengketa yaitu awalnya pemilik Pihak yang merugikan harus dikembalikan kepada yang berhak yaitu Pihak yang dirugikan. Persamaan dari penelitian ini adalah adanya tipu muslihat dalam proses transaksi jual beli atas tanah yang tidak dilakukan secara terang melainkan dilakukan secara dibawah tangan. Adapun perbedaan dari penelitian ini yakni pada kasus yang terjadi sudah menempuh jalur hijau terbukti dengan adanya putusan hakim atas sengketa ini dan penelitian yang dilakukan penulis belum ada.

E. Kerangka Teoritik

Kerangka teoritik merupakan bagian yang sangat penting dalam melakukan penyusunan suatu penelitian. Hal ini tujuhan untuk menjadi sebuah barometer penulisan dan penyusunan hasil penelitian serta membantu memberikan jawaban konseptual atas pertanyaan-pertanyaan hasil penelitian sebelumnya yang dituangkan dalam rumusan masalah. Oleh karena itu, dalam penyusunan penelitian hukum ini, terdapat beberapa teori-teori yang akan digunakan antara lain:

1. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Di Prancis, hukum diambil dari dasar hukum Romawi atau teori dari Lex Aquilla tentang *culpa* dan saat itu terjadi generalisasi atau berkembangnya prinsip perbutan melawan hukum sederhana yang bisa menjaring semuanya. Perbuatan melawan hukum yakni perbuatan yang merugikan orang lain dan atas kesalahan yang dilakukannya menyebabkan orang lain mengalami kerugian sehingga harus mengganti kerugian tersebut. Dengan adanya penjajahan yang dilakukan bertahun-tahun, rumusan hukum tersebut dibawa

ke Indonesia dan dapat dijumpai dalam Pasal 1365 KUHPerdata Indonesia. Selain itu rumusan dari perbuatan melawan hukum ini berasal dari KUHPerdata Prancis abad ke-19 yang banyak mempengaruhi perkembangan teori perbuatan melawan hukum (torf) versi hukum Anglo Saxon.⁸

Dalam arti lebih sedikit, perbuatan melawan hukum dapat dijelaskan sebagai orang yang telah melakukan peanggaran kepada orang lain yang atas perbuatannya bertentangan dengan suatu kewajiban hukum. Namun, setelah itu pengertian perbuatan melawan hukum diperluas setelah adanya arrest dari Hoge Road 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919 yang berbunyi:

“Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepantasannya yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain)”⁹

Dalam arti luas, pengertian perbuatan melawan hukum berarti bahwa perbuatan yang dilakukan itu telah melanggar hak orang lain juga kewajiban di Pihak yang merugikan itu sendiri dan telah berlawanan dengan kepantasannya kepada orang lain dan yang seharusnya terjadi dimasyarakat. Terjadi

⁸ Munir Fuady, *Perbandingan Hukum Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 80.

⁹ H.F.A. Volmar, *Pengantar Study Hukum Perdata*, alih bahasa I.S. Adiwinata, cet. ke-2 (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 184-185.

pertentangan antara ketentuan adat, ketentuan tidak tertulis, dan ketentuan lainnya.

Perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) tidak hanya diartikan secara sempit sebagai pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, tetapi harus ditafsirkan secara luas, yaitu mencakup:¹⁰

- a. Pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain,
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pihak yang merugikan,
- c. Bertentangan dengan norma kesusastraan (*goede zeden*), dan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dijunjung dalam kehidupan bermasyarakat (*fatsoen*)

Suatu tindakan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:¹¹

- a. Adanya suatu perbuatan — dapat berupa tindakan aktif maupun kelalaian (*omissie*),
- b. Perbuatan tersebut melanggar hukum — baik hukum tertulis, hak orang lain, kesusastraan, maupun kepatutan,
- c. Adanya kerugian — baik bersifat materiil maupun immateriil,
- d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan,

¹⁰ Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 56.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 58.

- e. Adanya unsur kesalahan — yang dapat berupa kesengajaan (*dolus*) atau kelalaian (*culpa*).

Kelima unsur tersebut harus terpenuhi secara kumulatif agar seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas dasar perbuatan melawan hukum.

2. Teori Penyelesaian Sengketa

Mediasi adalah salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa (*Alternative Dispute Resolution/ADR*) yang menempatkan pihak ketiga netral sebagai fasilitator dialog dan negosiasi antar pihak yang bersengketa. Dalam mediasi, para pihak tetap memegang kendali penuh terhadap hasil akhir penyelesaian, tidak seperti proses litigasi yang bersifat memaksa melalui putusan hakim.¹²

Mediasi memiliki nilai strategis yang tinggi, karena memungkinkan adanya:¹³

- a. Efisiensi waktu dan biaya dibanding proses pengadilan,
- b. Fleksibilitas prosedur, karena tidak terikat pada formalitas hukum acara,
- c. Menjaga hubungan antar pihak, terutama jika mereka adalah keluarga, tetangga, atau warga satu wilayah,
- d. Solusi untuk kepentingan (interest-based), bukan hanya hak dan kewajiban hukum semata.

¹² Garmasih dkk., *Peradilan dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hlm. 123.

¹³ *Ibid.*, hlm. 124.

Adapun prosedur umum mediasi yang biasa diterapkan dalam sengketa pertanahan yaitu:¹⁴

- a. Persiapan dan permohonan mediasi: Salah satu pihak mengajukan mediasi kepada lembaga desa, mediator desa, atau lembaga non-yudisial.
- b. Penunjukan mediator: Mediator dipilih dan disepakati oleh para pihak.
- c. Pertemuan bersama: Mediator mempertemukan para pihak untuk menyampaikan kronologi, posisi hukum, dan keinginan masing-masing.
- d. Perundingan damai: Para pihak, dengan bantuan mediator, mencari titik temu.
- e. Kesepakatan tertulis: Jika tercapai perdamaian, dibuat kesepakatan secara tertulis dan ditandatangani bersama.
- f. Pelaksanaan kesepakatan: Kesepakatan dilaksanakan secara sukarela. Bila dilanggar, dapat diajukan ke pengadilan sebagai dasar gugatan wanprestasi.

Terdapat 2 (dua) jenis penyelesaian masalah yang dapat dilakukan yakni dengan melalui jalur non litigasi (mediasi di luar pengadilan) dan jalur litigasi (pengadilan).

- a. Jalur non-litigasi

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 127.

Mediasi non-litigasi adalah metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yang dilakukan melalui dialog dengan bantuan mediator netral, tanpa keterlibatan formal institusi pengadilan. Landasannya mencakup Undnag-Undang Nomor 30 Tahun 1999 dan praktik mediasi yang diakui hukum, tetapi dapat dilakukan secara independen tanpa dokumen pengadilan¹⁵

Mediasi non-litigasi memberikan keuntungan berupa penghematan waktu, biaya, serta memelihara hubungan antar pihak karena bersifat informal dan fleksibel. Mediator tidak memberikan putusan, melainkan hanya membantu pihak-pihak mencapai kesepakatan secara sukarela. Mediasi non-litigasi juga dianggap lebih adaptif terhadap budaya lokal dan lebih sesuai untuk kasus-kasus seperti sengketa keluarga, tanah, atau waris.¹⁶

Tahapan umum dalam mediasi non-litigasi mencakup: pemahaman masalah, pertemuan bersama, pertemuan terpisah (kaukus), diskusi opsi penyelesaian, dan pencapaian kesepakatan tertulis. Tantangan utama yang sering dihadapi dalam praktik ini adalah rendahnya literasi hukum masyarakat, ketidaksetaraan kekuatan tawar antar pihak, serta kurangnya mediator yang kompeten.¹⁷

¹⁵ Moch Santoso dkk, “Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia”, *Jurnal Al-Ahkaam*, Vol 2:1 (2022), hlm. 11.

¹⁶ Santoso, M, dkk, “Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia”, *Jurnal Al-Ahkaam*, Vol 21:1 (2023), hlm. 13.

¹⁷ Andyspahlawan, “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi melalui Mediasi oleh LBH Libas”, *Jurnal Pusat Hukum Indonesia*, Vol 2:1 (2022), hlm. 22.

Di sisi lain, hasil mediasi non-litigasi hanya memiliki kekuatan mengikat jika dituangkan dalam bentuk perjanjian dan disahkan (misalnya melalui notaris atau permohonan pengesahan di pengadilan), sehingga keberlakuan tergantung pada komitmen sukarela dari para pihak. Meski demikian, sifat win-win solution dari mediasi ini menjadikannya sebagai mekanisme penyelesaian yang humanis dan berorientasi jangka panjang.¹⁸

b. Jalur litigasi

Apabila jalur non litigasi yang ditempuh tidak memberikan kedamaian antara kedua belah pihak atau salah satu pihak, maka dapat ditempuh jalur hukum litigasi melalui pengadilan. Mediasi dalam jalur litigasi merupakan bagian dari proses peradilan perdata yang wajib ditempuh sebelum pemeriksaan pokok perkara. Prosedur ini diatur melalui Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mengantikan PERMA sebelumnya (PERMA No. 1 Tahun 2008). Regulasi ini mengharuskan seluruh hakim di perkara perdata memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menempuh mediasi terlebih dahulu sebelum sidang pembuktian dimulai.

Mediasi dalam litigasi dapat dilakukan oleh hakim mediator maupun mediator non-hakim yang telah bersertifikat dan tercantum dalam daftar

¹⁸ Usman, *Mediation in Courtroom Dispute Settlement*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 15.

mediator pengadilan. Prosesnya meliputi pemilihan mediator, pelaksanaan mediasi maksimal 30 hari kerja (dengan kemungkinan perpanjangan 30 hari), dan pelaporan hasil mediasi ke majelis hakim. Bila mediasi berhasil, hasilnya dituangkan dalam akta perdamaian yang memiliki kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan. Namun dalam praktiknya, efektivitas mediasi litigasi kerap kali masih rendah. Banyak pihak yang tidak benar-benar beritikad baik untuk berdamai, sehingga proses mediasi hanya dijalankan sebagai formalitas untuk memenuhi tahapan prosedural. Selain itu, jumlah mediator bersertifikat di pengadilan masih terbatas, dan pengawasan terhadap kualitas proses mediasi belum optimal¹⁹

Secara keseluruhan, baik mediasi non-litigasi maupun litigasi memiliki kelebihan dan keterbatasan masing-masing. Mediasi non-litigasi unggul dalam fleksibilitas, efisiensi, dan menjamin hubungan baik antar pihak. Sementara itu, mediasi dalam jalur litigasi memberikan kepastian hukum karena hasil kesepakatan dapat dikukuhkan melalui akta perdamaian pengadilan yang bersifat final dan mengikat secara hukum. Untuk itu, penguatan kapasitas mediator, peningkatan pemahaman hukum masyarakat, serta dukungan infrastruktur menjadi kunci keberhasilan dalam

¹⁹ Fradinata, C. B., & Firmansyah, H. "Efektivitas Mediasi dalam Perkara Perdata di Pengadilan Denpasar Berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016" *Jurnal Lex Generalis*, Vol 5:2 (2024), hlm. 15.

mengoptimalkan peran mediasi di Indonesia, baik di dalam maupun di luar pengadilan.

F. Metode Penelitian

Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:²⁰

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris (lapangan). Penelitian hukum empiris menelaah hukum dari segi penerapannya di masyarakat (law in action), bukan hanya norma tertulis. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak milik atas tanah dipraktikkan di masyarakat serta penyelesaian sengketa yang ditempuh. Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian empiris karena fokusnya pada pengumpulan data primer dari lapangan yang berkaitan langsung dengan kasus sengketa tanah. Adapun wawancara dan observasi dilakukan di wilayah Dusun Mandingan, Kalurahan Kebonagung, Imogiri, Bantul pada bulan Januari dan Juli 2025.

2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan secara sistematis fakta dan peristiwa hukum yang terjadi di lapangan terkait sengketa peralihan hak milik atas tanah, kemudian dianalisis dengan teori dan

²⁰ Muhammin, *Metode Penelitian Hukum*, (Nusa Tenggara Barat: Mataram University Press, 2020) cet. Ke-1, hlm. 70-71.

ketentuan hukum positif yang relevan, sehingga diperoleh kesimpulan yang bersifat ilmiah.

3. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris dengan metode kualitatif. Pendekatan ini memadukan ketentuan hukum positif (normatif) dengan kenyataan hukum di lapangan (empiris). Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mengkaji aturan hukum, tetapi juga bagaimana aturan tersebut diterapkan dalam praktik, khususnya pada kasus peralihan hak milik atas tanah yang menimbulkan sengketa.

4. Sumber data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan jenis data primer dan sekunder sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dan observasi dengan pihak-pihak terkait, seperti pihak yang dirugikan (Buwang), keluarga pihak yang dirugikan (Raharjo), Kepala Dusun Mandingan (Suradi Wiyono), Ketua RT (Jumawal), aparat kepolisian (Suharyanto, Reskrim Polsek Imogiri), serta dokumen terkait sengketa tanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil

penelitian dalam bentul laporan, skripsi, thesis, serta peraturan perundang-undangan. Data sekunder dibagi menjadi tiga:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang memiliki kekuatan mengikat secara yuridis dan terdiri dari peraturan perundang-undangan terkait objek penelitian yakni:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- d) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

2) Bahan hukum sekunder

Merupakan bahan hukum yang didapat dari studi pustaka (*library research*) untuk memberikan penjelasan terkait bahan hukum yang seperti buku-buku, tulisan ilmiah yang terkait dengan objek penelitian yaitu perbuatan melawan hukum pada peralihan hak milik atas tanah.

3) Bahan hukum tersier

Data tambahan yang bisa diakses melalui kamus, internet, atau ensiklopedia atau sumber lain yang relevan dengan penelitian ini.

5. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada informan atau narasumber yang memiliki kompetensi atau keterkaitan dengan objek penelitian. Dalam konteks penelitian ini, wawancara dilakukan secara tidak terstruktur kepada para pihak yang terlibat dalam sengketa tanah serta pihak-pihak yang berwenang atau memiliki pengetahuan mengenai proses mediasi dan peralihan hak atas tanah.

Data penelitian yang akan diperoleh dari wawancara yang dilakukan bersama dengan Pihak yang dirugikan (Buwang), anak Pihak yang dirugikan (Raharjo), Kepala Dukuh (Suradi Wiyono), Ketua RT (Jumawal), dan Polisi bagian Reskrim Polsek Imogiri (Suharyanto).

Dalam hal penulis akan melakukan wawancara dilakukan pada bulan Januari dan Juli 2025 di wilayah Mandingan Kebonagung Imogiri Bantul

Yogyakarta.

b. Studi kepustakaan

Dalam penelitian ini, dengan teknik mengumpulkan peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan dokumen resmi. Bahan hukum tersebut dianalisis untuk mendukung kerangka teori, kerangka berpikir, dan pembahasan dalam penelitian. Studi kepustakaan akan

dilakukan dengan mempelajari dan mengkaji berbagai sumber data yang telah tercantum di dalam sumber data sekunder.

c. Dokumentasi

Dokumentasi akan dijadikan sebagai penunjang sekaligus bukti bahwa telah dilakukan pengumpulan data.

6. Analisis data

Hasil penelitian yang nantinya akan dianalisis secara deskriptif-kualitatif dapat ditarik kesimpulannya melalui cara deduktif, yakni dari pemikiran yang bersifat umum lalu diturunkan ke dalam Kesimpulan yang bersifat khusus.²¹ Data tersebut dianalisis untuk memahami bagaimana hukum benar-benar bekerja dalam masyarakat, termasuk interaksi antar subjek hukum, efektivitas norma, serta penyelesaian sengketa²². Tiga langkah utama dalam analisis data hukum empiris, yaitu:

a. Reduksi Data

Proses menyortir dan menyederhanakan data hasil observasi dan wawancara, sehingga hanya data yang relevan dengan rumusan masalah yang dipertahankan.

b. Penyajian Data

Data yang telah disaring disusun dalam bentuk narasi, tabel, kutipan wawancara, atau tematik untuk memberikan gambaran yang sistematis dan mudah dianalisis.

²¹ Galang Taufani & Suteki, *Metode Penelitian Hukum: Filsafat, Teori Dan Praktik* (Depok: Rajawali Pers, 2018), hlm. 133.

²² *Ibid.*, hlm. 174.

c. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Kesimpulan awal ditarik berdasarkan keterkaitan antara data lapangan dengan teori dan norma hukum. Kemudian dilakukan pengecekan silang (triangulasi) untuk memastikan akurasi dan validitas kesimpulan.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam merangkai penelitian ini diperlukan sistematika pembahasan yang nantinya akan memberikan gambaran secara sistematis mengenai berbagai materi bahasan yang akan dicantumkan di dalam penelitian. Sistematika tersebut bertujuan untuk memberi kemudahan dalam memperlihatkan keterkaitan atas pemahaman antar bab agar berhubungan satu sama lain.

Sistematika penulisan dalam skripsi ini sebagai berikut:

Bab pertama, mencakup pembahasan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah Pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, berisikan pembahasan-pembahasan tinjauan umum mengenai perbuatan melawan hukum yang berisi unsur-unsur terjadinya perbuatan melawan hukum, pertanggungjawaban akibat dari perbuatan melawan hukum, pengertian sengketa dan penyelesaiannya, serta perbuatan melawan hukum dalam sengketa tanah.

Bab ketiga, berisi tentang gambaran umum mengenai hak milik, syarat kepemilikan, peralihan hak milik, dan kronologi peristiwa.

Bab keempat, berisi hasil penelitian atau inti dari penulisan dan analisis mengenai proses terjadinya peralihan hak milik atas tanah dengan adanya unsur PMH dan analisis penyelesaian yang terjadi.

Bab kelima, berisi penutup yang mencakup dua sub bab, yakni memuat kesimpulan atau garis besar atas berbagai pembahasan dari rumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya yang menjadi unsur utama dalam proses penelitian ini, serta dilengkapi dengan saran atau rekomendasi dari hasil penelitian.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Terjadinya peralihan hak milik atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00946, yang didasarkan pada Surat Ukur Nomor 00577/Kebonagung/2011, tertanggal 10 Januari 2011, seluas 207m², atas nama Buwang, terletak di Dusun Mandingan, Kalurahan Kebonagung, Kecamatan Imogiri, Kabupaten Bantul, Yogyakarta, telah memenuhi unsur-unsur PMH. Berdasarkan fakta di lapangan, tanah atas nama Buwang memang dialihkan melalui akta PPAT sehingga secara formal sah menurut hukum. Namun, substansi perbuatan tersebut tetap memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena dilakukan tanpa persetujuan murni dari pemilik sah. Hal ini sesuai Pasal 1365 KUHP yang mewajibkan setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian untuk mengganti kerugian. Buwang mengalami kerugian materiil berupa hilangnya hak kepemilikan dan penguasaan atas tanah, serta kerugian immateriil berupa tekanan psikologis dan terganggunya ketenangan. Selaras dengan pendapat Subekti yang menegaskan bahwa PMH tidak hanya sebatas melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar hak orang lain dan asas kepatutan telah terjadi pada kasus ini. Dengan demikian,

perbuatan ini telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum serta menimbulkan kerugian nyata bagi pemilik sah.

2. Penyelesaian masalah ini diselesaikan melalui jalur non-litigasi berupa mediasi yang difasilitasi oleh aparat Desa Kebonagung Imogiri. Dari hasil mediasi, para pihak sepakat untuk mengakhiri perselisihan dengan pemberian ganti kerugian yakni dengan uang senilai Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan hak untuk mengelola sawah milik Pihak yang merugikan hingga pada utang kepada pihak ketiga hapus. Dengan adanya kesepakatan tersebut, permasalahan dinyatakan selesai di tingkat desa tanpa perlu dilanjutkan ke pengadilan, dan pihak yang dirugikan telah menerima ganti kerugian sebagai bentuk pemulihkan hak.

B. Saran

1. Bagi aparat pemerintah, agar lebih memperhatikan kondisi sosial dan pemahaman hukum para pihak yang bertransaksi. Perlu dilakukan pemeriksaan apakah para pihak memahami dan menyetujui isi dokumen secara sadar dan sukarela. Pemerintah melalui lembaga terkait seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), perlu meningkatkan pengawasan terhadap kinerja PPAT/Notaris dan aparatnya. Pastikan setiap proses transaksi pertanahan dilakukan sesuai standar operasional prosedur yang ketat, transparan, dan akuntabel.
2. Bagi notaris dan PPAT, agar dalam setiap transaksi, PPAT/Notaris wajib memastikan bahwa semua pihak yang bertransaksi benar-benar

memahami isi dan konsekuensi hukum dari dokumen yang ditandatangani. Membuat pemeriksaan yang mendalam terhadap kondisi sosial, tingkat pemahaman hukum, dan tekanan yang mungkin dialami oleh para pihak dan tidak ragu untuk menjelaskan ulang isi dokumen dalam bahasa yang sederhana jika diperlukan.

3. Bagi masyarakat, agar berhati-hati dalam memberikan kuasa atau menandatangani dokumen hukum, terutama yang berkaitan dengan aset penting seperti tanah. Pemahaman terhadap isi dan akibat hukum dari dokumen yang ditandatangani sangat penting agar tidak dirugikan.



DAFTAR PUSTAKA

PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dan Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

BUKU

Aartije Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012).

Desriza Ratman, *Mediasi Non-Litigasi Terhadap Sengketa Medik Dengan Konsep Winwin Solution*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2012).

Garnasih, Yenti, dkk, *Peradilan dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014).

Galang Taufani Dan Suteki, *Metode Penelitian Hukum: Filsafat, Teori Dan Praktik* (Depok: Rajawali Pers, 2018).

H.F.A. Volmar, *Pengantar Study Hukum Perdata*, Terjemahan I.S. Adiwinata, cet. ke-2 (Jakarta:Rajawali Pers, 2008).

Isnaini Dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*, (Medan:CV Pustaka Prima, 2022).

Mhd. Yamin Lubis & Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta : Mandar Maju, 2008).

Munir Fuady, *Perbandingan Hukum Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005)

Munir Fuandy, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005).

Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982).

R. Subekti Dan R. Tjritisudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007).

Rachmat Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 2000)

Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah Dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2011).

Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Surabaya : CV Jakad Publishing, 2019).

Usman, R. *Mediation in Courtroom Dispute Settlement*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

JURNAL

Andyspahlawan, “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi melalui Mediasi oleh LBH Libas”, *Jurnal Pusat Hukum Indonesia*, Vol. 2:1 (2022).

Asri Arianda, “Pelaksanaan Peralihan Hakmilik Atas Tanah Melalui Hibah Untuk Anak Di Bawah Umur”, *Jurnal Repertorium*, Vol. 3:2 (2016).

Boy Andri, “Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1473 K/Pdt/2019)”, *Jurnal Komunikasi Dan Informasi Hukum*, No 1 Vol. 3:1 (2024).

Gisni Halipah, Dkk, “Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum Dalam Konteks Hukum Perdata” *Jurnal Serambi Hukum*, Vol. 16:1 (2023).

Heru Wardoyo, “Syarat Sah Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Kewenangan Dalam Penerbitn Sertifikat Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol. 7:1 (2024).

Lalu Moh. Fahri, “Mediator Dan Peranannya Dalam Resolusi Konflik”, *Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, Vol. 3:1 (2021).

Maria S. W. Sumardjono, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Mediasi, *Era Hukum: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 11:3 (1997).

Moch Santoso dkk, “Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia”, *Jurnal Al-Ahkaam*, Vol. 2:1 (2022).

Muhammad Khoiruddin, Kuswardani, “Parameter Perbuatan Melawan Hukum Peralihan Hak Ganti Rugi Tanah Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Tingkat Pertama 18/Pdt.G/2016/PN.Rgt Sampai Peninjauan Kembali 681 K/Pdt/2018)”, *UNES LAPENYEWAREVIEW*, Vol. 5:3 (2023).

Putu Diva Sukmawati, “Hukum Agrarian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2:2 (2022).

R. Ardiansya, Imam Asmarudin, Tiyas Vika, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik” *Jurnal Pancasakti Lapenyewajournal*, Vol. 1:2 (Desember 2023).

Rini Dameria, Dkk, “Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medias Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/PK/PDT/2010)”, *Jurnal Diponegoro Law*, Vol. 6:1 (2017).

Santoso, M, dkk, “Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia”, *Jurnal Al-Ahkaam*, Vol. 21:1 (2023).

SKRIPSI

Billy Auro Rama, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Hak Milik Atas Tanah (Putusan Nomor: 467/Pdt.G/PN.Mdn)”, Skripsi Universitas Medan Area, (2015).

Nabila Ara Asyifa, “Analisis Yuridis Sengketa Tanah Hak Milik PLN Eks Mrica Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Nomor 11/Pdt/2019/PN BNR)”, Skripsi Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga (2023).

Raihan Abdurrahman, Perbuatan Melawan Hukum Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dikota Bekasi Dihubungkan Dengan PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2324 K/Pdt/2017), Skripsi Universitas Pasundan, (2022).

Robbie Suherman, “Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Perjanjian Pembiayaan Dengan Jaminan Fidusia Pada Perkara Perdata Nomor 135/PDT/2014/PT.PBR (Studi Kasus)”, Skripsi Universitas Islam Riau, (2019).

Vikri Fernaldy Sutansyah, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Badung Provinsi Bali (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republic Indonesia Nomor: 2593K/Pdt/2020)”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Nasional (2022).

LAIN-LAIN

Badan Pengembangan Bahasa dan Perbukuan, “Kamus Besar Bahasa Indonesia VI”, <https://kbki.kemdikbud.go.id/entri/TANGGUNGJAWAB>, diakses pada 21 Februari 2025.

Badan Pengembangan Bahasa dan Perbukuan, “Kamus Besar Bahasa Indonesia VI”, <https://kbki.kemdikbud.go.id/entri/SENGKETA>, diakses pada 14 April 2025.

Willa Wahyuni, “Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum” <Https://Www.Hukumonline.Com/Berita/A/Tuntutan-Ganti-Rugi-Dalam-Perbuatan-Melawan-Hukum-Lt62b2c95064cfa/?Page>All>, diakses pada 14 April 2025.