



## Studi Kasus terhadap Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 dalam Kasus Dago Elos Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Terkait

**Amanda Khoirunnisa Salsabila**

Universitas Padjadjaran

Email: [amanda20001@mail.unpad.ac.id](mailto:amanda20001@mail.unpad.ac.id)

**Dr. Etty Haryati Djukardi, S.H., M.H., CN.**

Universitas Padjadjaran

Email: [ettyh1411@gmail.com](mailto:ettyh1411@gmail.com)

**Dr. Hj. Yani Pujiwati, S.H., M.H.**

Universitas Padjadjaran

Email: [y.pujiwati@unpad.ac.id](mailto:y.pujiwati@unpad.ac.id)

Jl. Raya Bandung Sumedang KM.21, Hegarmanah, Kec. Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat 45363

**Abstract.** *A person or legal entity that acquires rights to land must register their land ownership. However, land ownership can also lead to disputes, such as the dispute over former eigendom verponding land numbers 3740, 3741, and 3742 in Dago Elos. The Defendants have occupied the land for years without issues, and some have certificates of land ownership or building rights. In the verdict of Judicial Review Case Number 109 PK/Pdt/2022, the Defendants' actions in occupying the disputed land were deemed illegal. Therefore, the author is interested in analyzing whether the Defendants' actions meet the elements of illegal actions according to Article 1365 of the Civil Code and related regulations, and to what extent the Defendants are protected by the verdict. The research was conducted using a normative juridical method, with literature review generating descriptive notes and data, and utilizing a statutory approach. The results show that the Defendants' actions in occupying the disputed land do not constitute illegal actions under Article 1365 of the Civil Code due to the lack of elements. No legal protection can be provided because the verdict is final. The judge did not provide legal reasoning based on the juridical alignment between legal facts, evidence, and the legal basis of statutory regulations.*

**Keywords:** *Dago Elos, Illegal Action, Legal Protection, Judicial Review Verdict.*

**Abstrak.** Seorang atau badan hukum perdata yang menimbulkan hak atas tanah harus mendaftarkan kepemilikan tanahnya. Namun kepemilikan tanah juga masih dapat menimbulkan sengketa, seperti perebutan tanah bekas *eigendom verponding* nomor 3740, 3741, dan 3742 di Dago Elos. Para Tergugat telah menempati tanah selama bertahun-tahun tanpa masalah dan sebagian telah memiliki sertifikat hak milik maupun hak guna bangunan. Dalam amar Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022, perbuatan Para Tergugat yang menempati tanah *a quo* dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Sehingga penulis tertarik untuk menganalisis apakah perbuatan Para Tergugat memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan peraturan terkait, serta mengetahui sejauh mana Para Tergugat dilindungi atas putusan tersebut. Penelitian dilakukan melalui metode yuridis normatif dengan penulisan melalui kepustakaan yang akan menghasilkan informasi berupa catatan dan data deskriptif, serta dilakukan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perbuatan Para Tergugat menempati tanah *a quo* tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata karena tidak terpenuhinya unsur-unsur di dalamnya. Tidak ada perlindungan hukum yang dapat diberikan karena putusan telah bersifat final. Hakim tidak memberikan *legal reasoning* yang didasarkan pada adanya kesesuaian yuridis antara fakta hukum, alat bukti dan dasar hukum peraturan perundang-undangan.

**Kata kunci:** Dago Elos, Perbuatan Melawan Hukum, Perlindungan Hukum, Putusan Peninjauan Kembali.

## LATAR BELAKANG

Tanah adalah elemen penting dalam kehidupan manusia yang diberikan Tuhan. Penggunaannya meningkat seiring kebutuhan yang bertambah, namun ketersediaannya semakin berkurang. Landasan konstitusional dalam mengatur pertanahan di Indonesia adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD 1945) yang berbunyi, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Mandat konstitusional ini menugaskan kepada negara kewajiban untuk mengelola dan memanfaatkan secara optimal segala hal yang terkait dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air, dan kekayaan alam yang terdapat di Indonesia dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia semaksimal mungkin (Triningsih & Aditya, 2019).

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berasal dari konsep Negara Integralistik yang diusulkan oleh Soepomo dalam pidatonya di hadapan sidang BPUPKI pada tanggal 31 Mei 1945, yang menetapkan bahwa segala aktivitas yang berkaitan dengan tanah akan dikelola oleh negara. Selain itu juga, amanat yang diberikan kepada negara untuk melindungi tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), khususnya Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menjelaskan bahwa negara memiliki hak dan kewenangan untuk: a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kedatangan Belanda ke Indonesia pada tahun 1912 mendorong penerapan hukum Belanda di Indonesia, menciptakan dualisme hukum pertanahan. Hal ini memungkinkan Warga Negara Asing (WNA) untuk menguasai tanah di Indonesia, yang bertentangan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Namun, setelah UUPA diberlakukan pada tahun 1960, dualisme hukum pertanahan ini resmi berakhir. Hal tersebut diperjelas melalui penjelasan umum angka II UUPA yang menyebutkan bahwa, “...hak-hak yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini semua akan dikonversi menjadi salah satu hak yang baru menurut UUPA”. Berdasarkan Pasal 4 UUPA dijelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah yang dimaksud tersebut

memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Ketersediaan tanah semakin krusial karena pertumbuhan penduduk yang cepat dan pembangunan yang pesat, meningkatkan permintaan tanah namun tanah tersedia terbatas. Untuk menghindari konflik, tanah harus dimiliki secara konkret dan terdaftar dengan baik. Pendaftaran tanah dapat dilakukan oleh individu atau badan hukum perdata, dengan sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan yang sah. Namun, pada kenyataannya dengan adanya kepemilikan atas tanah juga masih dapat menimbulkan masalah baru yang mungkin perlu diselesaikan melalui proses hukum yang sering disebut sengketa tanah. A. Mukti Arto memberikan pengertian sengketa, yaitu suatu sengketa itu timbul biasanya karena adanya permasalahan dalam masyarakat dan ada dua hal yang menimbulkan masalah yaitu adanya perbedaan antara *das sollen* dan *das sein* dan adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dengan apa yang terjadi, keduanya merupakan masalah dan bila masalah itu disebabkan oleh pihak lain, maka masalah tersebut menimbulkan sengketa (Santoso, 2016). Berdasarkan Direktur Pengaturan Pendaftaran Tanah dan Ruang kementerian ATR/BPN pada tahun 2022, Andi Tenri Abeng, menyatakan bahwa terdapat 20.000 bidang tanah yang termasuk ke dalam kategori sengketa tanah dan konflik. Jumlah tersebut diperoleh dari hasil pendataan yang dilakukan sejak tahun 2017-2022 (Kompas.com, 2023).

Salah satu sengketa tanah terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg sebagai Putusan Pertama yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 570/Pdt/2017/PT.Bdg sebagai Putusan Banding yang dibatalkan oleh Putusan Kasasi Nomor 934 K/Pdt/2019 yang kemudian setelah dilakukan upaya peninjauan kembali dengan nomor Putusan 109 PK/Pdt/2022 amar putusan membatalkan Putusan Kasasi dan menguatkan Putusan Pertama. Maka dari itu, Putusan Pertama yang dikuatkan dengan Putusan Banding sudah berkekuatan hukum tetap. Kasus ini berawal dari Keluarga Muller yang terdiri dari Heri Hermawan Muller, Dodi Rustendi Muller, dan Pipin Sandepi Muller mengaku merupakan keturunan dari George Hendrik Muller, seorang warga Belanda yang pernah tinggal di Bandung pada masa kolonial sekaligus seorang veteran KNIL Belanda. Ketiga keturunan George Hendrik Muller kini sudah menjadi Warga Negara Indonesia dan secara mendadak melakukan klaim bahwa sepetak tanah di daerah Dago Elos seluas 6,3 hektar sudah diwariskan kepada mereka. Tanah tersebut berdasarkan Putusan Pertama dinyatakan diperoleh melalui *Eigendom Verponding* atau hak milik dalam produk hukum pertanahan kolonial Belanda.

Tanah seluas 6,3 hektar itu terbagi dalam 3 (tiga) *Verponding* nomor 3740 seluas 5316 m<sup>2</sup>, nomor 3741 seluas 13.460 m<sup>2</sup>, dan nomor 3742 seluas 44.780 m<sup>2</sup>. Di atas lahan yang diklaim Keluarga Muller itu kini berdiri kantor pos, Terminal Dago, dan terdapat banyak rumah warga RT 01 dan 02 dari RW 02 Dago Elos dengan posisi sebagian warga memiliki sertifikat kepemilikan.

Dalam setiap putusan, dinyatakan bahwa Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat CCCXXXV) yang di dalamnya didominasi oleh warga Dago Elos telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang selanjutnya terdapat amar yang menyatakan menghukum Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat CCCXXXV) atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri di atasnya serta menyerahkan tanah objek sengketa tanpa syarat apapun kepada PT Dago Inti Graha selaku Penggugat IV, bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan bantuan alat keamanan negara.

Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata dijelaskan bahwa, “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Apabila dilihat dari pengertian perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) unsur-unsur atau syarat-syarat yang harus dipenuhi seseorang agar dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dapat dikenakan tuntutan atas kerugian yang diakibatkannya. Unsur-unsur tersebut terdiri dari adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, kesalahan (*schuld*), kerugian (*schade*) dan hubungan sebab akibat (kausal) antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku dan kerugian yang diderita korban. Oleh karena itu, untuk menentukan apakah warga Dago Elos melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak harus ditinjau berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan peraturan-peraturan terkait. Terlebih dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat dinyatakan bahwa tanah tersebut paling lambat dikonversi atau dinasionalisasikan pada tanggal 24 September 1980, sehingga *eigendom verponding* atas nama George Hendrik Muller sudah berakhir karena tidak dilakukan konversi sampai tanggal tersebut seperti yang dinyatakan dalam Putusan Kasasi Nomor 934 K/Pdt/2019. Namun, Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109/PK/Pdt/2022 berbanding terbalik dengan Putusan Peninjauan Kembali dengan alasan kekhilafan atau kekeliruan hakim.

Adanya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 yang mendapat penolakan dari masyarakat karena dianggap tidak mencerminkan adanya perlindungan hukum,

keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum sesuai tujuan negara membuat hal ini menarik untuk dikaji dan dilakukan penelitian yang berfokus pada Hukum Perdata, khususnya mengenai perbuatan melawan hukum dan perlindungan hukum yang ditinjau dari KUH Perdata dan peraturan terkait lainnya. Sehingga tujuan dilakukannya penelitian adalah untuk menganalisis apakah perbuatan Para Tergugat memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan peraturan terkait, serta mengetahui sejauh mana Para Tergugat dilindungi atas putusan tersebut.

## KAJIAN TEORITIS

Berlakunya UUPA di Indonesia menjadi akhir dari dualisme hukum pertanahan yang sebelumnya dianut oleh Indonesia. Dualisme hukum tersebut bersumber pada hukum adat yang disebut hukum tanah adat dan bersumber pada hukum barat yang disebut hukum tanah barat. Setelah diundangkannya UUPA, maka terhadap tanah-tanah dengan hak adat dan tanah-tanah hak barat perlu dilakukan unifikasi melalui UUPA. Oleh karena itu, dalam UUPA terdapat ketentuan-ketentuan mengenai konversi. A.P. Parlindungan mengemukakan pendapatnya mengenai pengertian dari konversi bahwa, “Konversi itu sendiri adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem UUPA” (Parlindungan, 1990).

*Eigendom verponding* adalah istilah dalam bahasa Belanda yang mengacu pada pencatatan kepemilikan tanah yang dilakukan oleh pemerintah Belanda selama masa penjajahan di Indonesia. Pemerintah kolonial Belanda membutuhkan sistem administratif yang efisien untuk mengelola tanah, mengumpulkan pajak, dan memverifikasi kepemilikan tanah selama periode penjajahan. Dalam sistem *eigendom verponding*, tanah dan properti dicatat bersama dengan nama pemiliknya dengan tujuan untuk menciptakan catatan yang akurat tentang kepemilikan tanah dan properti di Indonesia yang dahulunya adalah Hindia Belanda. Selain itu juga, pencatatan bertujuan untuk mengumpulkan pajak sesuai dengan properti yang dimiliki.

Pengertian mengenai hak *eigendom* terdapat dalam Pasal 570 KUH Perdata yang dinyatakan sebagai hak kebendaan yang bersifat mutlak dan sempurna, karena pemilik dapat secara bebas melakukan apapun terhadap objek yang dimilikinya. Namun dengan berlakunya UUPA, maka ketentuan hak *eigendom* terhadap tanah tidak lagi menggunakan peraturan yang tercantum dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 1 ayat (1) Bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi di UUPA, hak *eigendom verponding* sejak berlakunya UUPA harus dikonversi menjadi hak milik selambat-lambatnya 20 tahun sejak UUPA diundangkan, yaitu 24 September

1980. Apabila tidak dikonversi hingga jangka waktu yang telah ditentukan, maka berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat menyatakan tanah tersebut akan dikuasai oleh negara.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang isinya serupa dengan Pasal 1401 BW Belanda. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, istilah perbuatan melawan hukum merupakan istilah teknis yuridis, yang arti sebenarnya secara tepat hanya mungkin didapatkan dari peninjauan tujuan Pasal 1365 KUH Perdata (Prodjodikoro, 1979). Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata menjelaskan bahwa, “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Apabila dilihat dari pengertian perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) unsur-unsur atau syarat-syarat yang harus dipenuhi seseorang agar dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan tersebut harus melawan hukum, harus ada kesalahan, harus ada kerugian yang ditimbulkan, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Perlindungan adalah mengayomi sesuatu dari hak-hak berbahaya, bisa berupa kepentingan atau benda, serta pengayoman dari seseorang kepada yang lebih lemah. Perlindungan hukum adalah upaya pemerintah untuk memastikan bahwa hak-hak warganya dilindungi dan pelanggar dihukum sesuai hukum, demi menciptakan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 dalam amar putusannya mengharuskan Para Tergugat yaitu warga Dago Elos untuk membongkar dan mengosongkan bangunan di atas tanah *a quo*, sedangkan Para Tergugat telah bertahun-tahun hidup di atas tanah tersebut dan bahkan terdapat sarana kepentingan umum seperti Terminal Dago. Oleh karena itu, terjadi penolakan dari masyarakat karena dianggap tidak mencerminkan tujuan dari perlindungan hukum walaupun dalam putusan tersebut Para Tergugat dinyatakan kalah.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan artikel ilmiah ini adalah metode yuridis normatif, yaitu penulisan melalui kepustakaan (*library research*) yang menggunakan buku-buku dan literatur-literatur lainnya sebagai objek utama acuan penelitian sehingga menghasilkan informasi berupa catatan dan data deskriptif. Pendekatan yang digunakan yakni pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), khususnya menggunakan KUH Perdata,

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (Kepres 32/1979), Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (Permendagri 3/1979), dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP 18/21).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Terkait**

Dalam amar putusan nomor 10 Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022, majelis hakim menyatakan bahwa Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat CCCXXXV) telah melakukan perbuatan melawan hukum. Amar putusan ini bertentangan dengan pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa tanah *a quo* telah menjadi tanah negara sejak 24 September 1980 karena tidak dikonversi. Selain itu juga, terdapat pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki hak atas tanah *a quo* karena *eigendom verponding* sebelumnya sudah berubah status menjadi tanah negara. Amar putusan yang menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum harus didasari oleh Pasal 1365 KUH Perdata, berikut unsur-unsur atau syarat-syarat perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022.

#### **1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum**

Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa yang dimaksud perbuatan dapat berupa perbuatan aktif (sengaja melakukan suatu tindakan yang merugikan orang lain) atau perbuatan pasif (mengabaikan suatu keharusan yang merugikan orang lain). Perbuatan dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 adalah perbuatan penguasaan tanah bekas *eigendom verponding* nomor 3740, 3741, dan 3742 yang dilakukan oleh warga Dago Elos selaku Para Tergugat. Perbuatan tersebut dapat dikatakan melawan hukum apabila melanggar undang-undang, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, dan kepatutan dalam masyarakat.

Berdasarkan eksepsi dalam Putusan Pertama, sebagian tanah objek sengketa telah diterbitkan beberapa sertifikat Hak Guna Bangunan maupun Sertifikat Hak Milik seluas lebih 22.000 m<sup>2</sup> (dua puluh dua ribu meter persegi) dan sebagian lagi seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu

meter persegi) telah dihuni dan didirikan rumah tinggal oleh masyarakat sebanyak 125 KK (Kepala Keluarga). Tanah yang dihuni oleh 125 KK pada tahun 2016 sedang dimohonkan hak milik sesuai proses adjudikasi. Berdasarkan pertimbangan hakim nomor 3, Para Tergugat yang memiliki sertifikat hak atas tanah tidak dapat membuktikan kepemilikan dengan bukti yang asli. Para Tergugat hanya memberikan fotokopi dari fotokopi saja, sehingga dianggap tidak memiliki bukti formil yang sah. Hal ini sesuai dengan Pasal 1888 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya”.

Perbuatan Para Tergugat secara *de facto* telah menempati atau menggarap tanah objek sengketa selama lebih dari 30 tahun, bahkan ada yang sudah menempati sampai dengan 50 tahun secara turun-temurun (Putri & Susilowati, 2024). Selama menempati tanah tersebut, Para Tergugat hanya mengetahui bahwa mereka menempati tanah negara bekas NV Cement Tegel Pabrik & Materialen Handel Simongan dan melakukan kewajiban hukum untuk membayar pajak bumi dan bangunan dengan dibuktikan oleh SPPT PBB yang diajukan Para Tergugat. Oleh karena itu, perbuatan Para Tergugat tidak dapat dikatakan sebagai melawan hukum karena tidak adanya unsur melawan hukum dari perbuatan Para Tergugat.

## 2. Adanya Kesalahan

Apabila seseorang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, maka orang tersebut harus melakukan kesalahan (*liability based on fault*). Kesalahan tersebut harus dibuktikan oleh pihak yang menuntut ganti rugi, dalam kata lain adalah Penggugat. Hal ini berdasarkan Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi, “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”. Dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022, Para Penggugat harus dapat membuktikan penguasaan tanah bekas *eigendom verponding* nomor 3740, 3741, dan 3742 yang dilakukan Para Tergugat merugikan hak dari Para Penggugat. Namun, selama ini tanah objek sengketa tidak dikuasai oleh Penggugat I, II, dan III termasuk orang tuanya dan tidak dilakukan konversi, sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara sesuai ketentuan terkait tanah bekas *eigendom verponding*.

Selama ini yang Para Tergugat ketahui bahwa tanah bekas *eigendom verponding* nomor 3740, 3741, dan 3742 merupakan tanah atas nama NV Cement Tegel Pabrik & Materialen Handel Simongan, bukan atas nama George Hendrik Muller selaku kakek dan pewaris Penggugat I, II, dan III. Hal ini dibuktikan dengan Surat Keterangan (SK) yang dikeluarkan oleh BPN Kota Bandung pada tanggal 21 Desember 2015 bahwa tanah tercatat atas nama NV Cement Tegel Pabrik & Materialen Handel Simongan.



Dalam proses perkara terdapat Penggugat Intervensi bernama Ibu Raminten yang diwakili oleh kuasa hukumnya. Berdasarkan data kepemilikan yang dimiliki oleh Ibu Raminten, tanah hak *eigendom verponding* nomor 3740, 3741, dan 3742 yang terletak di Dago Elos, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung adalah tercatat atas nama NV Cement Tegel Pabrik & Materialen Handel Simongan yang telah dijual kepada Tn. Joost Willem Sloot berdasarkan Akta Notaris tanggal 7 Juni 1950, Nomor 09, di Kantor Notaris Th. R. W. Vermeuleun Surabaya (Surabaya) dan berdasarkan Akta Hibah tanggal 8 Desember 1962, Nomor 48 yang dibuat di Kantor Notaris Th. R.W. Vermeuleun Surabaya (Surabaya), Tn. Fredric Willem Berg telah menghibahkan aset *verponding* 3740, 3741, dan 3742 kepada Ibu Raminten. Fakta ini berbeda dengan *eigendom verponding* milik Penggugat I, II, dan III yang tembusannya pada tahun 1932, 1935, dan 1936. Apabila dilihat urutan waktunya, maka saat ini tanah tersebut seharusnya milik Ibu Raminten. Namun, permohonan intervensi tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan Putusan Sela Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg. Fakta tersebut merupakan fakta baru yang dapat mengubah putusan pengadilan. Selain itu juga, eksepsi yang diajukan Para Tergugat pada saat persidangan terkait eksepsi diskualifikasi yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki kualitas atau hak untuk mengajukan gugatan tidak diterima oleh hakim.

Selama menempati tanah objek sengketa bertahun-tahun lamanya, Para Tergugat mendalilkan bahwa tidak pernah ada sengketa serta gugatan dari pihak manapun. Oleh karena itu, seharusnya Para Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan karena bertentangan dengan asas *legitima personae standi in judicio* yang menafsirkan bahwa setiap orang dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan dia mempunyai kepentingan hukum yang cukup.

### **3. Adanya Kerugian**

Seperti halnya dengan kerugian dalam perkara wanprestasi, perkara perbuatan melawan hukum juga dapat menimbulkan kerugian secara materiil ataupun immateriil. Kerugian materiil adalah kerugian yang nyata-nyata diderita oleh korban atau dalam arti lain Penggugat, sedangkan kerugian immateriil adalah kerugian yang sulit atau tidak mungkin diukur secara finansial. Para Penggugat mendalilkan bahwa merasa dirugikan akibat perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah bekas *eigendom verponding* nomor 3740, 3741, dan 3742, maka Para Penggugat harus dapat membuktikan kerugian tersebut.

Para Penggugat tidak menjelaskan kerugian apa saja yang dideritanya, karena berdasarkan fakta di persidangan selama ini tanah bekas *eigendom verponding* tidak pernah diurus pembaharuan haknya melalui konversi sehingga jatuh menjadi tanah yang dikuasai oleh

negara. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 Permendagri 3/1979 yang menyatakan bahwa, “Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat yang menurut ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya, selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Kepres 32/1979 dan Peraturan ini.” Selain itu juga, dalam Pasal 2 ayat (3) huruf f dan g PP 18/21 dinyatakan bahwa tanah hak yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon perpanjangan dan/atau pembaruan menjadi tanah negara berdasarkan proses terjadinya.

#### **4. Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan dan Kerugian**

Pasal 1365 KUH Perdata memerlukan hubungan kausal untuk dapat menuntut ganti kerugian terhadap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum. Hubungan kausal dalam arti lain adalah hubungan sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan. Dalam sengketa di Dago Elos ini, tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan tidak ada kerugian yang jelas-jelas diderita oleh Para Penggugat.

#### **Perlindungan Hukum terhadap Warga Dago Elos atas Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 Ditinjau dari Peraturan Terkait**

Perlindungan hukum adalah upaya pemerintah untuk melindungi hak-hak warganya dan menghukum pelanggar hukum demi menciptakan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Dalam proses hukum perdata, baik penggugat maupun tergugat memiliki hak yang sama untuk mengajukan fakta dan argumentasi mereka, lalu hakim akan memutuskan berdasarkan fakta dan argumentasi yang disampaikan. Selama proses pengadilan dan pengambilan keputusan, para hakim harus menggabungkan kepentingan hukum dan kepentingan keadilan. Dengan kata lain, putusan harus mengandung substansi keadilan atau putusan hukum yang berbasis keadilan. Untuk mencapai keadilan tersebut, hakim harus mencari, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan konsep keadilan yang ada dalam masyarakat. Hakim harus mampu mempertimbangkan segala aspek dari sisi Para Penggugat dan Para Tergugat. Dengan demikian, ketika hakim membuat putusan, pihak yang kalah tidak semakin merasa kalah, dan putusan tidak memberatkan pihak yang kalah terlalu berlebihan.

Hal ini sejalan dengan pengertian hukum yang dibawa oleh Mochtar Kusumaatmadja yang menyatakan bahwa hukum adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan dalam masyarakat termasuk di dalamnya lembaga-lembaga dan proses guna mewujudkan hukum itu dalam kenyataan. Berdasarkan pengertian tersebut, hukum

memiliki 4 (empat) unsur yaitu asas-asas, kaidah-kaidah, lembaga-lembaga, dan proses. Mochtar Kusumaatmadja tidak mengatakan bahwa kaidah yang dimaksud adalah kaidah hukum, melainkan beliau percaya bahwa kaidah-kaidah yang mengatur masyarakat tidak hanya kaidah hukum saja. Hal ini termasuk di dalamnya kaidah agama, kaidah kesusilaan, kaidah sosial, kaidah kesopanan dan kaidah kebiasaan. Sebagai salah satu kaidah sosial, hukum disebut Mochtar Kusumaatmadja bertujuan untuk menjaga dan mewujudkan ketertiban (*order*) masyarakat (Aulia, 2018). Di samping ketertiban, tujuan lain daripada hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat dan zamannya (Kusumaatmadja, n.d.).

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 adalah putusan yang bersifat *final* atau tetap. Artinya, putusan tersebut telah melewati semua tingkat proses hukum yang tersedia dan tidak dapat lagi diajukan banding atau upaya hukum lainnya. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 dalam amarnya memenangkan Para Penggugat dengan membatalkan Putusan Kasasi dan menguatkan Putusan Pertama. Dalam hal ini, Putusan Pertama yang dikuatkan dengan Putusan Banding sudah berkekuatan hukum tetap dengan amar yang menyatakan bahwa Para Tergugat harus mengosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri di atasnya serta menyerahkan tanah objek sengketa tanpa syarat kepada PT Dago Inti Graha selaku Penggugat IV. Oleh karena itu, tidak ada perlindungan yang dapat diberikan kepada warga Dago Elos selaku Para Tergugat karena hakim telah menyatakan bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

Amar putusan yang menyatakan bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum tidak disertai dengan pertimbangan hakim yang jelas mengenai melawan hukum seperti apa yang dilakukan oleh Para Tergugat. Amar putusan tersebut juga bertentangan dengan pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki hak atas tanah objek sengketa, karena *eigendom verponding* sebelumnya sudah berubah statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara disebabkan tidak dilakukannya pembaharuan hak hingga batas tanggal 24 September 1980. Seorang hakim sebelum membuat keputusan dalam sebuah perkara harus memberikan argumentasi hukum atau pertimbangan hukum yang disebut *legal reasoning*. Hal ini bertujuan agar keputusan yang diambil didasarkan pada rasa tanggung jawab, keadilan kebijaksanaan, profesionalisme, dan bersifat objektif (Isnantiana, 2018).

*Legal reasoning* harus didasarkan pada adanya kesesuaian secara yuridis antara fakta hukum, alat bukti dan dasar hukum peraturan perundang-undangan. Putusan yang dimenangkan oleh Para Penggugat ini tidak didasarkan pada kesesuaian secara yuridis antara fakta hukum, alat bukti dan dasar hukum peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Putusan

Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 yang tidak lepas dari putusan terdahulunya, fakta hukum mengatakan bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Para Tergugat selama bertahun-tahun, kemudian Para Penggugat melampirkan alat bukti *eigendom verponding* yang diperoleh dari pewaris atas nama George Hendrik Muller (kakek Penggugat I, II, III). Dari alat bukti tersebut hakim memberikan pertimbangan yang menyatakan bahwa karena Penggugat sebagai bekas pemegang hak atas tanah negara bekas hak barat telah dapat membuktikan riwayat asal usul kepemilikan atas objek sengketa, maka Penggugat memiliki alas hak yang lebih kuat daripada Para Tergugat yang tidak memiliki bukti penguasaan ataupun alas hak, sehingga Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya dalam perkara *a quo* sebagai pihak yang lebih berhak mendaftarkan atas tanah objek sengketa. Dasar hukum yang digunakan untuk pertimbangan hakim tersebut adalah Pasal 1 dan 2 Kepres 32/1979 jo Permendagri 3/1979.

Seharusnya jika menggunakan dasar hukum tersebut, maka Para Penggugat tidak berhak atas tanah bekas *eigendom verponding* nomor 3740, 3741, dan 3742. Hal ini dikarenakan Para Penggugat selama bertahun-tahun tidak mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah tersebut, sebaliknya Para Penggugat menelantarkan selama lebih dari 60 tahun tanpa pernah membayar pajak sekalipun. Perbuatan yang dilakukan oleh Para Penggugat menunjukkan tidak ada itikad baik sama sekali dari Para Penggugat dan berakibat hak milik tersebut hapus sesuai yang tercantum dalam Pasal 27 UUPA.

Selain itu juga, tanah bekas *eigendom verponding* nomor 3740, 3741, dan 3742 telah digunakan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum yaitu Sub Terminal yang kemudian segera ditindaklanjuti oleh Pemerintah Kota Bandung dengan melakukan langkah yuridis berupa Penetapan Wali Kota Madya TK II Bandung tanggal 9 Januari 1975 untuk sebidang tanah di Jl. Ir. H. Djuanda Bandung di atas tanah negara bekas *eigendom* nomor: E. 3740, 3741, dan E. 6467 (sebagian) seluas ± 21.200 m<sup>2</sup> dan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Kota Madya Daerah TK II Bandung tanggal 22 September 1976 perihal persetujuan penggunaan peruntukan untuk kepentingan umum di persil tanah perkara *a quo* sebagai dasar pelaksanaan penguasaan, pencatatan dan pencatatan sebagai Aset Milik Daerah Kota Madya Daerah TK II Bandung dengan register No. 0006 tanggal 31 Desember 1977 dengan peruntukan Tanah Terminal Dago.

Pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa karena Penggugat sebagai bekas pemegang hak atas tanah negara bekas hak barat telah dapat membuktikan riwayat asal usul kepemilikan atas objek sengketa melalui *eigendom verponding* bertentangan juga dengan Pasal 95 PP 18/2021 mengenai bukti hak lama. Pasal 95 ayat (1) menyatakan bahwa, “Alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang

dikuasai langsung oleh negara.” Para Penggugat tidak berhak mengajukan pendaftaran hak atas tanah karena dalam Pasal 95 ayat (2) PP 18/2021 terdapat syarat-syarat untuk mendaftarkan tanah bekas hak barat yang dimaksud dalam ayat (1).

Syarat pertama, tanah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara bukan tanah bekas milik adat. Syarat kedua, tanah secara fisik dikuasai. Syarat ketiga, penguasaan tanah dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah. Syarat keempat, penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain. Berdasarkan syarat-syarat tersebut, Para Penggugat tidak memenuhi syarat untuk mendaftarkan tanah karena tidak menguasai secara fisik tanah objek sengketa serta selama bertahun-tahun tidak memiliki itikad baik untuk melakukan konversi atas tanah. Penguasaan tanah tersebut juga dipermasalahkan oleh Para Tergugat yang telah menempati tanah selama bertahun-tahun tanpa adanya perselisihan.

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 sampai saat ini ditentang oleh masyarakat karena dinilai tidak memiliki nilai keadilan terhadap warga Dago Elos selaku Para Tergugat. Hal ini didasari oleh amar putusan yang menyatakan bahwa siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri di atasnya serta menyerahkan tanah objek sengketa tanpa syarat apapun kepada PT Dago Inti Graha selaku Penggugat IV, bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan bantuan alat keamanan negara. Artinya, warga Dago Elos yang telah bertahun-tahun menempati dan membayar pajak di tanah tersebut harus kehilangan rumah bahkan sumber mata pencahariannya. Para Tergugat dalam putusan ini dinyatakan kalah dan putusan memberatkan pihak yang kalah terlalu berlebihan.

Sumber hukum yang dapat diterapkan oleh hakim dapat berupa peraturan perundang-undangan, berikut peraturan pelaksanaannya, hukum tidak tertulis (hukum adat), putusan desa, yurisprudensi, ilmu pengetahuan maupun doktrin atau ajaran para ahli (Soeparmono, 2005). Sehingga putusan ini dapat dijadikan acuan atau yurisprudensi di masa depan untuk hakim memutus perkara yang serupa. Apabila putusan ini digunakan sebagai yurisprudensi, maka tidak sejalan dengan teori pembangunan. Substansi utama dari teori pembangunan adalah teori Mochtar Kusumaatmadja yang mengatakan bahwa hukum harus berdiri di depan, harus dibina dan dikembangkan sehingga berjalan bagi pembangunan sebagai garda terdepan. Maka dari itu, apabila hukum tidak menjadi garda terdepan bagi pembangunan khususnya dalam masyarakat, maka akan sulit untuk mendapatkan perlindungan hukum.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Perbuatan yang dilakukan oleh warga Dago Elos selaku Para Tergugat adalah penguasaan tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 3740, 3741, dan 3742. Perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur atau syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Tidak ada perlindungan yang dapat diberikan kepada warga Dago Elos selaku Para Tergugat karena Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 adalah putusan yang bersifat *final* atau tetap, sehingga tidak dapat lagi diajukan upaya hukum lainnya. Hakim tidak memberikan *legal reasoning* yang didasarkan pada adanya kesesuaian secara yuridis antara fakta hukum, alat bukti dan dasar hukum peraturan perundang-undangan. Pada kasus Dago Elos, hakim salah menerapkan dasar hukum yaitu Pasal 1 dan 2 Kepres 39/1979 jo Permendagri 3/1979 dan kurang mempertimbangkan alat bukti baru dikaitkan dengan fakta hukumnya. Sehingga menimbulkan penentangan dari masyarakat karena putusan dinilai tidak memiliki nilai keadilan dan tidak sesuai substansi teori hukum pembangunan yang menjadikan hukum sebagai garda terdepan.

## DAFTAR REFERENSI

- Aulia, M. Z. (2018). Hukum Pembangunan dari Mochtar Kusumaatmadja: Mengarahkan Pembangunan atau Mengabdikan pada Pembangunan? *Undang: Jurnal Hukum*, 1(2), 371.
- Isnantiana, N. I. (2018). Legal Reasoning dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan. *Jurnal Islamadina*, 28(2), 54.
- Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kompas.com. (2023, February 2). *PR Kementerian ATR Selesaikan Lebih dari 20.000 Bidang Tanah Sengketa dan Konflik*. Kompas Money. Retrieved April 17, 2024, from <https://money.kompas.com/read/2023/02/02/051000626/pr-kementerian-atr-selesaikan-lebih-dari-20000-bidang-tanah-sengketa-dan>
- Kusumaatmadja, M. (n.d.). *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*. Binacipta.
- Parlindungan, A. P. (1990). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Atas Konversi Hak-Hak Barat.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Prodjodikoro, R. W. (1979). *Asas-Asas Hukum Perdata*. Sumur Bandung.

Putri, T. D. A., & Susilowati, I. F. (2024, Januari). Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 109 PK/Pdt/2022 Terkait Penguasaan Tanah Bekas Eigendom Verponding. *e-journal UNESA*, 99.

Putusan Kasasi Nomor 934 K/Pdt/2019 sebagai Putusan Kasasi.

Putusan Nomor 454/Pdt.G/2016/PN.Bdg sebagai Putusan Pertama.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 570/Pdt/2017/PT.Bdg sebagai Putusan Banding.

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/Pdt/2022 sebagai Putusan Kasasi.

Santoso, U. (2016, September). Penyelesaian Sengketa Dalam pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Perspektif*, 21(3), 192-193.

Soeparmono, R. (2005). *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*. Mandar Maju.

Suseno, F. M. (2016). *Etika Politik Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*. PT Gramedia Pustaka Utama.

Syahrani, H. (2013). *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. PT Alumni.

Triningsih, A., & Aditya, Z. F. (2019, Desember). Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi. *Jurnal Rechts Vinding*, 8(3), 330.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.