

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
FASUM DALAM PUTUSAN 363/PDT.G/2023/PN SMG****Larasati Rahmadhani¹⁾, Eky Octaviani²⁾, Rafansya Ghifari****Azriel Azwar³⁾, Darell Rizqullah Salahuddin ⁴⁾, Yuris****Utrecht Boantua Manalu⁵⁾**¹⁾ E-mail: 2410611346@mahasiswa.upnvj.ac.id ²⁾ E-mail: 2410611321@mahasiswa.upnvj.ac.id³⁾E-mail:2410611323@mahasiswa.upnvj.ac.id ⁴⁾ E-mail:2410611343@mahasiswa.upnvj.ac.id ⁵⁾E-mail:2410611443@mahasiswa.upnvj.ac.idFakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran"
Jakarta**Abstrak**

Tanah merupakan sesuatu yang dapat didefinisikan sebagai suatu objek yang sangat berguna untuk kehidupan masyarakat, Namun, untuk merealisikannya menjadi sebuah hak milik, persengketaan tanah dapat menjadi dasar utama masalahnya, khususnya dalam sengketa tanah Fasilitas sosial/Fasilitas Umum Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis Normatif. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, Persengketaan ini nyata adanya akibat pihak tergugat yang menjadikan tanah fasilitas sosial/Fasilitas umum yang merupakan milik pemerintah kota Semarang sebagai objek jual beli dengan pihak penggugat. Dalam penelitian yang dilakukan, menegaskan betapa pentingnya pengelolaan tanah publik yang akuntabel dan perlu adanya kehati-hatian dalam setiap transaksi yang dilakukan.

Kata Kunci: Sengketa, Fasos/Fasum, Hak Milik, Perbuatan melawan hukum, KUHPperdata.

Abstract

Land is something that can be defined as an object that is very useful for people's lives. However, to realize it as a property right, land disputes can be the main basis of the problem, especially in land disputes for Social Facilities/Public Facilities in this scientific article. This research uses a qualitative method with a Normative juridical approach. Based on the research conducted, this dispute is clearly due to

Article History

Received: Desember 2025

Reviewed: Desember 2025

Published: Desember 2025

Plagiarism Checker No 234

**Copyright : Author
Publish by : CAUSA**

This work is licensed
under a [Creative
Commons Attribution-
NonCommercial 4.0
International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

the defendant who made the land of social facilities/public facilities which belongs to the Semarang city government as an object of sale and purchase with the plaintiff.. In the research conducted, it can be emphasized the importance of accountable public land management and the need for caution in every transaction carried out

Keyword: Disputes, Social Facilities/Public Facilities, Property Rights, Unlawful Acts, Civil Code.

PENDAHULUAN

Hukum perdata Indonesia menempatkan hukum perikatan sebagai fondasi utama dalam mengatur hubungan hukum antara para pihak, terutama dalam ranah transaksi jual beli. Perikatan timbul karena adanya perjanjian maupun undang-undang sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Keabsahan suatu perikatan bergantung pada terpenuhinya syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdata, mulai dari kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, hingga sebab yang halal.¹ Ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, hal ini memicu wanprestasi atau ingkar janji, yang membuka hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan paksa, pembatalan perjanjian dengan pengembalian keadaan semula, atau ganti rugi atas kerugian materiil dan immateriil, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata.²

Di sisi lain, hukum perdata juga mengatur mekanisme pertanggungjawaban melalui konsep Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) merupakan tindakan atau kelalaian yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu, pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan terhadap pelaku yang menyebabkan kerugian tersebut. PMH mencakup setiap tindakan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, ataupun tidak sesuai dengan norma-norma kesusilaan. Apabila tindakan tersebut terjadi karena kesengajaan atau kelalaian dan akhirnya menimbulkan kerugian, maka pelaku wajib memberikan ganti rugi. Ketentuan mengenai PMH tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang memuat empat unsur pokok, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan pelaku, kerugian yang timbul, serta hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian tersebut. Pasal 1365 KUHPerdata memberikan ruang bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi akibat tindakan melanggar hukum.³

Dalam konteks pertanahan, perbuatan melawan hukum dapat diwujudkan melalui pembangunan ilegal di atas tanah fasilitas sosial dan fasilitas umum

(fasos/fasum) yang seharusnya dialokasikan untuk kepentingan publik berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Kasus-kasus semacam ini menimbulkan implikasi luas, tidak hanya bagi para pihak yang bersengketa tetapi juga bagi pengelolaan ruang kota yang berkelanjutan, di mana pembangunan sembarangan dapat mengganggu akses publik dan lalu lintas.⁴

Sengketa dalam Putusan Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Semarang memberikan gambaran

konkret bagaimana kedua konsep wanprestasi dan PMH dapat muncul dalam satu perkara. Kasus ini berawal dari hubungan hukum antara Penggugat sebagai pengembang ruko dengan Tergugat sebagai pembeli unit dan calon pembeli tanah tambahan. Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli tanah tambahan seluas 30 m², yang kemudian tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya oleh Tergugat karena pembangunan dilakukan pada tanah fasos/fasum milik Pemerintah Kota Semarang, bukan pada objek tanah yang dijual. Ketidaksesuaian ini menurut Penggugat merupakan bentuk wanprestasi, sekaligus menimbulkan rangkaian kerugian immaterial akibat laporan pidana yang dilakukan Tergugat.

Sebaliknya, Tergugat membantah keberlakuan perikatan yang dimaksud Penggugat dan justru menuduh Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena dianggap menjual tanah yang ternyata merupakan fasilitas umum dan menyebabkan pembangunan yang dilakukan Tergugat dibongkar oleh Satpol PP. Tergugat menilai tindakan Penggugat menimbulkan kerugian materiel maupun immateriel sehingga layak mendapatkan ganti rugi melalui gugatan rekonsensi.

Namun, dalam proses persidangan, kedua belah pihak tidak mampu membuktikan secara kuat dalil utama masing-masing. Penggugat tidak dapat membuktikan batas objek jual beli secara jelas, sementara Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat secara sah mengakui tanah fasos/fasum sebagai bagian dari tanah yang dijual. Karena tidak adanya pembuktian yang memadai, Majelis Hakim memutuskan untuk menolak seluruh gugatan Penggugat dalam konvensi serta menolak seluruh gugatan Tergugat dalam rekonsensi.

Sengketa ini memperlihatkan bagaimana problem ketidakjelasan objek, ketidaktegasan batas tanah, serta komunikasi para pihak dapat bertransformasi menjadi

¹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

² Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman

konflik perdata yang kompleks, sekaligus menunjukkan pentingnya pemenuhan asas kehati-hatian, kepastian hukum, serta itikad baik dalam setiap perikatan. Selain itu, perkara ini menggambarkan bagaimana pengadilan harus menilai secara cermat hubungan kausal, unsur kesalahan, serta terpenuhinya syarat-syarat wanprestasi maupun PMH sebelum menentukan pihak yang harus bertanggung jawab secara hukum.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian kualitatif dalam studi hukum dapat dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dapat dilakukan melalui studi putusan atau studi kasus, yang bertujuan untuk memahami penerapan hukum dalam perkara konkret. Selain itu, literatur hukum juga menjadi sumber utama dalam memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai konsep, teori, serta perkembangan hukum yang relevan dengan penelitian.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana penilaian dan penerapan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam sengketa tanah fasos/fasum berdasarkan Putusan 363/Pdt.G/2023/PN Smg?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah fasos/fasum berdasarkan Putusan 363/Pdt.G/2023/PN Smg serta implikasinya terhadap perlindungan hak keperdataan berdasarkan perspektif PMH?

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penilaian dan Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Tanah Fasos/Fasum Berdasarkan Putusan Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Semarang.

Sengketa pertanahan yang diperiksa dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg bermula dari adanya pendirian bangunan ruko oleh pihak Tergugat di atas bidang tanah yang pada kenyataannya merupakan tanah fasilitas umum/fasilitas sosial (fasos/fasum) milik Pemerintah Kota Semarang. Dalam proses persidangan terungkap bahwa bangunan tersebut akhirnya dibongkar oleh Satuan Polisi Pamong Praja karena berdiri di luar batas Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Peristiwa ini kemudian

berkembang menjadi sengketa perdata karena Penggugat merasa dirugikan, sementara di sisi lain Tergugat juga melaporkan Penggugat atas dugaan penipuan, sehingga perkara ini tidak hanya menyentuh aspek hukum perdata, tetapi juga beririsan dengan hukum pidana.

Dalam hukum perdata, perbuatan Tergugat dinilai dengan menggunakan parameter perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, ⁵“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.” Rumusan norma ini menjadi dasar untuk menilai apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara yuridis. Perbuatan melawan hukum (PMH) merupakan salah satu instrumen penting dalam hukum perdata yang berfungsi tidak hanya untuk melindungi kepentingan individual, tetapi juga untuk menjaga kepentingan umum. Dalam konteks sengketa pertanahan, khususnya yang menyangkut tanah fasilitas umum dan fasilitas sosial (fasos/fasum), PMH memiliki peran strategis karena menyentuh aspek hak privat sekaligus kepentingan publik. Hal ini menjadi relevan dalam perkara yang diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg, di mana pendirian bangunan di atas tanah fasos/fasum tidak hanya menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu, tetapi juga menghilangkan fungsi sosial tanah yang seharusnya dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat luas.

Secara normatif, PMH berlandaskan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam perkembangannya, makna “melawan hukum” tidak lagi dipahami secara sempit sebagai pelanggaran terhadap undang-undang semata. Secara doktrinal, unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari adanya perbuatan, adanya sifat melawan hukum, adanya kesalahan, serta adanya kerugian yang disertai hubungan sebab akibat. Unsur pertama berupa adanya suatu perbuatan dalam perkara ini dinilai telah terpenuhi karena Tergugat secara nyata melakukan tindakan konkret berupa pendirian bangunan dan penguasaan tanah. Fakta bahwa bangunan tersebut dibongkar oleh aparat pemerintah daerah menunjukkan bahwa telah terjadi perbuatan fisik yang nyata dan berdampak hukum.

Selanjutnya, unsur sifat melawan hukum dinilai tidak hanya dari sudut pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, tetapi juga dari sudut pelanggaran terhadap hak orang lain dan asas kepatutan. Subekti menegaskan

bahwa ⁶“perbuatan melawan hukum bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang, melainkan juga perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain serta bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat.” Pendapat ini menunjukkan bahwa makna melawan hukum tidak lagi bersifat sempit, melainkan telah berkembang secara luas mengikuti dinamika kebutuhan masyarakat. Sejalan dengan Subekti, Taupiqqurrahman juga menyatakan bahwa ⁷“perbuatan melawan hukum tidak hanya dimaknai sebagai pelanggaran terhadap peraturan tertulis semata, tetapi juga mencakup perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, kewajiban hukumnya sendiri, serta bertentangan dengan nilai kepatutan dan keadilan dalam masyarakat.”

Dengan merujuk pada dua pendapat tersebut, tindakan Tergugat yang menguasai dan membangun di atas tanah fasos/fasum jelas merupakan perbuatan yang melanggar hak Pemerintah Kota Semarang sebagai pihak yang menguasai tanah tersebut sekaligus bertentangan dengan kepatutan karena tanah fasos/fasum diperuntukkan bagi kepentingan umum. Selain melanggar hak pihak lain, perbuatan Tergugat juga bertentangan dengan ketentuan hukum positif di bidang penataan ruang. Pasal 61 huruf a Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang secara tegas menyebutkan bahwa ⁸“setiap orang wajib menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.” Artinya, setiap bentuk pemanfaatan ruang harus sesuai dengan peruntukannya. Tanah fasos/fasum yang seharusnya digunakan untuk kepentingan publik tidak dapat dialihfungsikan secara sepihak untuk kepentingan privat. Oleh karena itu, unsur melawan hukum dalam perkara ini dinilai telah terpenuhi baik secara normatif maupun secara sosiologis. Unsur ketiga, yaitu adanya kesalahan, juga dinilai nyata dalam perbuatan Tergugat. Kesalahan dalam hukum perdata tidak selalu harus berbentuk kesengajaan, tetapi juga dapat berupa kelalaian. Tergugat sebagai pembeli tanah dan pelaku usaha seharusnya memiliki kehati-hatian dalam memastikan batas-batas objek tanah yang dimilikinya. Ridwan HR menyatakan bahwa ⁹“dalam hukum perdata, kesalahan cukup dibuktikan dengan adanya kelalaian yang menimbulkan akibat hukum berupa kerugian bagi pihak lain.” Dengan tetap mendirikan bangunan tanpa memastikan secara cermat status dan batas tanah, Tergugat setidaknya-tidaknya dapat dinilai telah melakukan kelalaian yang menimbulkan kerugian. Unsur keempat, yaitu adanya kerugian dan hubungan sebab akibat, juga tampak jelas dalam perkara ini. Kerugian tidak hanya dialami oleh Penggugat sebagai pihak yang merasa haknya terganggu, tetapi juga oleh Pemerintah Kota Semarang karena terganggunya fungsi tanah fasos/fasum

⁵ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

sebagai sarana bagi kepentingan umum. Hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian pun bersifat langsung, karena kerugian tersebut muncul sebagai akibat dari pendirian bangunan yang dilakukan oleh Tergugat di atas tanah yang bukan menjadi haknya.

Berdasarkan pertimbangan terhadap seluruh unsur tersebut, majelis hakim dalam ¹⁰Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg menilai bahwa tindakan Tergugat telah memenuhi seluruh unsur perbuatan melawan hukum. Penguasaan tanah fasos/fasum tanpa hak dan pendirian bangunan di atasnya dipandang sebagai perbuatan yang tidak hanya merugikan pihak lain, tetapi juga mencederai prinsip kepastian hukum dalam pengelolaan tanah publik. Putusan ini menunjukkan bahwa hakim tidak hanya menerapkan Pasal 1365 KUHPerdota secara normatif, tetapi juga mengaitkannya dengan asas keadilan, kepatutan, serta fungsi sosial tanah. Tanah fasos/fasum tidak semata-mata dipandang sebagai objek ekonomi, melainkan sebagai bagian dari kepentingan masyarakat luas yang harus dilindungi negara. Oleh karena itu, setiap bentuk penguasaan tanpa hak atas tanah fasos/fasum patut dipandang sebagai perbuatan melawan hukum yang serius dan layak untuk dikenai sanksi perdata. Dengan demikian, penerapan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Putusan Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg telah dilakukan secara sistematis, komprehensif, dan selaras dengan perkembangan doktrin hukum perdata. Putusan ini sekaligus memberi pesan penting bahwa pemanfaatan tanah tanpa hak, terlebih atas tanah fasilitas umum, tidak hanya menimbulkan konflik kepemilikan, tetapi juga membuka ruang pertanggungjawaban hukum bagi pihak yang melakukannya.

2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Fasos/Fasum Berdasarkan Putusan 363/Pdt.G/2023/PN Smg serta Implikasinya terhadap Perlindungan Hak Keperdataan Berdasarkan Perspektif PMH

Menurut KBBI, sengketa adalah keadaan yang menimbulkan perbedaan pendapat atau perselisihan antara pihak-pihak, yang dapat berupa pertikaian maupun perkara yang dibawa ke pengadilan.¹¹ Adapun menurut para ahli, Collier dan Lowe membedakan antara sengketa dan konflik. Menurut mereka, sengketa muncul ketika terdapat ketidaksepakatan mengenai fakta, hukum, atau kebijakan, di

⁶ Subekti, Hukum Perjanjian (Jakarta: Intermasa, 2005), 45.

⁷ Taupiqqurrahman, Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang dan Perbuatan Melawan Hukum (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2018), 112.

⁸ Indonesia, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 61 huruf a.

⁹ Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), 87.

mana satu pihak mengajukan klaim atas suatu objek dan pihak lainnya menolak klaim tersebut. Pandangan yang serupa disampaikan oleh Argent, yang mengutip Putusan Mahkamah Internasional Permanen dalam perkara Konsesi Palestina Mavromatis. Dalam putusan tersebut dijelaskan bahwa sengketa merupakan ketidaksepakatan mengenai fakta atau hukum, atau pertentangan pandangan dan kepentingan antara dua pihak. Berdasarkan pemikiran tersebut, dapat dipahami bahwa sengketa berbeda dari konflik pada umumnya. Perbedaan utamanya terletak pada keberadaan objek yang diperselisihkan; sengketa selalu memiliki objek yang jelas, sedangkan konflik pada dasarnya tidak selalu berkaitan dengan suatu objek tertentu.¹² Pemahaman mengenai sengketa secara umum ini menjadi dasar untuk melihat bagaimana konsep tersebut diterapkan secara khusus dalam konteks pertanahan.

Permen ATR/ Kepala BPN nomor 21/2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam Pasal 1 angka 2 memberikan definisi bahwa sengketa pertanahan atau sengketa adalah perselisihan mengenai tanah yang terjadi antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak menimbulkan dampak luas.¹³ Berdasarkan penjelasan tersebut, tanah sengketa dapat dipahami sebagai objek berupa tanah yang menjadi pokok perselisihan antara pihak-pihak yang berkonflik.¹⁴ Adapun pandangan dari ahli, Mudjiono memaknai sengketa tanah sebagai persoalan yang dipengaruhi oleh berbagai faktor. Ia menjelaskan bahwa sengketa tanah kerap muncul karena peraturan atau kaidah hukum yang belum tersusun secara lengkap, ketidaksesuaian antara peraturan, serta kurangnya responsivitas pejabat pertanahan terhadap kebutuhan masyarakat dan ketersediaan tanah. Selain itu, ketidakakuratan atau ketidaklengkapan data pertanahan, kesalahan dalam pencatatan data tanah, keterbatasan sumber daya manusia yang menangani sengketa, kekeliruan dalam transaksi pertanahan, dan adanya penyelesaian dari instansi lain yang menimbulkan tumpang tindih kewenangan juga menjadi faktor penyebab terjadinya sengketa tanah.¹⁵

Kondisi tersebut tampak jelas dalam Putusan 363/Pdt.G/2023/PN Semarang, di mana Penggugat menggugat penetapan status tanah yang menurutnya dilakukan secara tidak tepat dan merugikan haknya. Berdasarkan dokumen putusan,

¹⁰ Pengadilan Negeri Semarang, Putusan Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg tentang Sengketa Tanah Fasos/Fasum, 2023.

¹¹ "Sengketa," *KBBI Daring*, diakses 6 Desember 2025, <https://kbbi.web.id/sengketa>

¹² Hendri Jayadi and Tomson Situmeang, "Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Kaidah Hukum Positif dan Doktrin Hukum tentang Penyelesaian Sengketa di Indonesia," *Jurnal Comunità Servizio* 5, no. 1 (2023): 1054.

Penggugat memperlakukan penetapan administrasi pertanahan yang dianggap keliru, termasuk adanya potensi kesalahan dalam pencatatan maupun penetapan status tanah sebagai fasos/fasum. Majelis hakim kemudian memeriksa legalitas penetapan tersebut secara litigasi karena mekanisme administratif atau non-peradilan tidak lagi mampu menyelesaikan sengketa antara para pihak. Pemeriksaan diarahkan pada kelengkapan data pertanahan, keabsahan dasar penetapan tanah, serta apakah prosedur administrasi telah sesuai dengan asas kepastian hukum dan asas tertib administrasi pertanahan.¹⁶

Dalam penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan dengan 2 jalur utama. Pertama, penyelesaian secara adjudikasi non-peradilan, yaitu melalui mekanisme konsultasi, fasilitasi, konsiliasi, dan mediasi. Kedua, penyelesaian secara adjudikasi melalui badan peradilan, yang pada dasarnya terbagi menjadi dua bentuk, yaitu litigasi dan non-litigasi. Dalam mekanisme non-litigasi seperti negosiasi, mediasi, atau arbitrase lebih sering dipilih karena bersifat privat, lebih cepat, dan memungkinkan para pihak mencapai kesepakatan damai. Pendekatan ini menekankan pada kepentingan para pihak sehingga menghasilkan solusi yang saling menguntungkan dan lebih efisien dibandingkan proses litigasi.¹⁷ Namun, dalam kasus 363/Pdt.G/2023/PN Smg, jalur non-litigasi tidak menghasilkan kesepakatan karena masing-masing pihak berpegang teguh pada versi data dan dokumen yang berbeda, sehingga penyelesaian harus dilanjutkan melalui litigasi.

Dalam penyelesaian sengketa tanah, selain jalur non-litigasi, tersedia pula jalur litigasi yang diselesaikan di dalam pengadilan. Dalam proses litigasi, sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri, sedangkan sengketa yang berhubungan dengan keabsahan objek sertifikat menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.¹⁸ Litigasi pada umumnya dipandang sebagai langkah terakhir (*ultimum remedium*) apabila berbagai alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghasilkan kesepakatan.¹⁹ Dalam putusan 363/Pdt.G/2023/PN Semarang, hakim menilai alat bukti tertulis, riwayat status tanah, serta prosedur administrasi pertanahan, termasuk dugaan adanya kekeliruan dalam penetapan maupun pengadministrasian

¹³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 1 angka 2.

¹⁴ Muhammad Raihan Nugraha, "Contoh Kasus Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya," *Hukumonline*, diakses 7 Desember 2025,

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/contoh-kasus-sengketa-tanah-dan-penyelesaiannya-lt635fb7386f08f/>

¹⁵ Jayadi and Situmeang, "Penyelesaian Sengketa Tanah," 1054-55.

¹⁶ Putusan 363/Pdt.G/2023/PN Semarang.

aset fasos/fasum. Hakim menilai apakah tindakan pejabat pertanahan sesuai dengan ketentuan hukum dan apakah terdapat pelanggaran yang mengakibatkan kerugian keperdataan pada Penggugat. Pemeriksaan tersebut menunjukkan bahwa litigasi berfungsi sebagai *ultimum remedium*, yaitu instrumen terakhir ketika jalur musyawarah atau fasilitasi tidak dapat memberikan kepastian hukum.

Dengan demikian, mekanisme penyelesaian sengketa fasos/fasum dalam Putusan 363/Pdt.G/2023/PN Smg menggambarkan bahwa sengketa seperti ini sangat bergantung pada tertib administrasi dan kejelasan status tanah. Ketika data pertanahan tidak akurat atau prosedur penetapan tidak dilaksanakan secara benar, jalur pengadilan menjadi penting untuk menegakkan kepastian hukum dan memberikan perlindungan bagi hak keperdataan pihak yang dirugikan. Putusan ini sekaligus menunjukkan bahwa mekanisme litigasi berfungsi sebagai sarana korektif terhadap kelemahan administratif dalam pengelolaan aset fasos/fasum.

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg memberikan sejumlah implikasi penting terhadap perlindungan hak keperdataan, khususnya dalam konteks sengketa tanah fasos/fasum yang berkaitan dengan penerapan perbuatan melawan hukum (PMH). Dengan menyatakan bahwa tindakan Tergugat memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara, pengadilan menegaskan kembali fungsi fundamental PMH sebagai instrumen pemulihan hak ketika seseorang mengalami kerugian akibat perbuatan orang lain. Dalam doktrin, Rahmat Setiawan menjelaskan bahwa PMH berfungsi mengembalikan hak keperdataan ke keadaan semula sejauh mungkin melalui mekanisme *restitutio in integrum*, yaitu pemulihan penuh atas kerugian yang timbul.²⁰ Pendekatan ini sejalan dengan tujuan hukum perdata untuk memberikan jaminan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hak orang lain harus disertai tanggung jawab hukum yang proporsional.

Implikasi berikutnya terlihat pada penguatan prinsip kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tanah. Sengketa fasos/fasum umumnya terjadi karena ketidakjelasan batas, ketidakakuratan data pertanahan, atau kesalahan administrasi. Djoko Prakoso menegaskan bahwa banyak sengketa pertanahan di Indonesia muncul akibat lemahnya administrasi pertanahan, sehingga peran pengadilan menjadi krusial sebagai mekanisme korektif terhadap kesalahan birokrasi.²¹ Putusan ini mempertegas hal tersebut: tindakan Tergugat yang membangun di atas tanah fasos/fasum dinilai sebagai pelanggaran bukan hanya terhadap hak pemerintah kota sebagai pemegang hak penguasaan, tetapi juga terhadap prinsip kehati-hatian dalam transaksi tanah. Dengan demikian, putusan ini memperkuat pesan yuridis bahwa kehati-hatian (*duty of care*) dalam membeli, menguasai, dan memanfaatkan tanah merupakan bagian integral dari perlindungan hak keperdataan.

Putusan ini juga memiliki implikasi terhadap perlindungan hak publik atas tanah fasos/fasum, di mana pengadilan menegaskan bahwa tanah yang memiliki fungsi sosial tidak dapat dialihkan secara sepihak untuk kepentingan privat. Maria S.W. Sumardjono menekankan bahwa fasos/fasum merupakan bagian dari aset publik yang tidak dapat diprivatisasi tanpa mekanisme hukum yang sah karena keberadaannya dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat luas.²² Dengan menilai tindakan Tergugat sebagai PMH, hakim memperluas cakupan perlindungan hak keperdataan tidak hanya bagi individu, tetapi juga masyarakat sebagai pemegang kepentingan sosial atas tanah tersebut.

Selain itu, putusan ini memperkuat prinsip fungsi sosial tanah yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang membatasi pemanfaatannya. Implikasi ini menunjukkan bahwa penguasaan tanah tanpa hak, terlebih atas tanah fasos/fasum, tidak hanya melanggar norma privat tetapi juga prinsip tata ruang sebagaimana diatur dalam Pasal 61 huruf a Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang mewajibkan setiap orang menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.²³ Dengan demikian, putusan tersebut memberikan kepastian bahwa penyimpangan terhadap rencana tata ruang dapat menimbulkan pertanggungjawaban perdata melalui instrumen PMH.

Implikasi lainnya adalah penguatan konsep tanggung jawab perdata (civil liability). Dengan dinyatakan bersalah, Tergugat memiliki kewajiban hukum untuk mengganti kerugian atau memulihkan keadaan sebagaimana ditegaskan oleh Subekti bahwa setiap PMH melahirkan hubungan hukum baru berupa kewajiban memberi ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.²⁴ Putusan ini mempertegas fungsi pengadilan sebagai sarana pemulihan hak dan memastikan bahwa setiap tindakan yang merugikan orang lain tidak dapat dibiarkan tanpa sanksi keperdataan.

Akhirnya, putusan ini memberi implikasi pada perlindungan terhadap hak-hak keperdataan dalam transaksi tanah, terutama kehati-hatian para pihak dalam mengecek status tanah sebelum melakukan perbuatan hukum. Asas kehati-hatian ini ditekankan oleh Boedi Harsono yang menyatakan bahwa setiap perolehan hak atas tanah harus melalui verifikasi menyeluruh atas data fisik dan data yuridis agar tidak

¹⁷ Ni Made Trisna Dewi, "Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata," *Jurnal Analisis Hukum* 5, no. 1 (2022): 86-87.

¹⁸ Jayadi and Situmeang, "Penyelesaian Sengketa Tanah," 1056-57.

¹⁹ Jayadi and Situmeang, "Penyelesaian Sengketa Tanah," 1063.

²⁰ Rahmat Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), 45.

terjadi sengketa di kemudian hari.²⁵ Putusan ini memberikan pelajaran yuridis bahwa pembeli yang tidak cermat memeriksa batas dan status tanah dapat dimintai pertanggungjawaban atau dianggap lalai dalam perspektif PMH.

Dengan demikian, Putusan 363/Pdt.G/2023/PN Smg memberikan implikasi luas dan signifikan terhadap perlindungan hak keperdataan. Putusan tersebut tidak hanya menyelesaikan sengketa antar individu, tetapi juga mempertegas prinsip-prinsip hukum agraria, tata ruang, fungsi sosial tanah, serta tanggung jawab perdata dalam kerangka PMH. Hal ini menjadikan putusan tersebut sebagai contoh penting tentang bagaimana pengadilan menjalankan perannya dalam menjaga kepastian hukum dan mencegah penyalahgunaan aset publik.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Semarang, penelitian ini menegaskan bahwa sengketa tanah fasos/fasum pada dasarnya muncul akibat penyalahgunaan tanah milik pemerintah yang seharusnya diperuntukkan bagi kepentingan umum. Dalam perkara ini, Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena mendirikan bangunan serta menjadikan tanah fasos/fasum sebagai objek jual beli, sehingga melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dan aturan penataan ruang.

Penerapan unsur-unsur perbuatan melawan hukum telah dinilai secara komprehensif oleh hakim, mulai dari adanya perbuatan, sifat melawan hukum, unsur kesalahan, hingga timbulnya kerugian yang memiliki hubungan sebab-akibat langsung. Putusan pengadilan menunjukkan bahwa hak publik atas tanah fasos/fasum harus dijaga karena tanah tersebut mempunyai fungsi sosial yang tidak boleh dialihkan untuk kepentingan pribadi.

Dari sisi penyelesaian sengketa, jalur litigasi melalui Pengadilan Negeri menjadi mekanisme yang sesuai karena objek sengketa berkaitan dengan kepemilikan serta pemanfaatan tanah. Putusan ini juga memperlihatkan bahwa perlindungan hak keperdataan masyarakat, termasuk hak atas kepastian hukum, sangat bergantung pada keselarasan regulasi pertanahan dan ketegasan aparat dalam menegakkan aturan. Dengan demikian, perkara ini menegaskan pentingnya pengelolaan tanah publik yang akuntabel dan kehati-hatian dalam setiap transaksi pertanahan agar tidak menimbulkan sengketa serupa di masa mendatang.

²¹ Djoko Prakoso, *Masalah Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984), 12–14.

²² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2009), 72.

²³ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 61 huruf a.

²⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermedia, 2001), 89.

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), 310.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang Undangan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan

Ruang. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman

Buku

Ridwan HR. Hukum Administrasi Negara. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013. Subekti.

Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa, 2005.

Taupiqqurrahman. Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang dan Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2018.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Prakoso, Djoko. *Masalah Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984.

Setiawan, Rahmat. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, 1987. Subekti.

Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa, 2001.

Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2009.

Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Semarang. Putusan Nomor 363/Pdt.G/2023/PN Smg tentang Sengketa Tanah Fasos/Fasum, 2023.

Jurnal

Jayadi, Hendri, and Tomson Situmeang. "Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Kaidah Hukum Positif dan Doktrin Hukum tentang Penyelesaian Sengketa di Indonesia." *Jurnal Comunità Servizio* 5, no. 1 (2023): 1054-63.

Dewi, Ni Made Trisna. "Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata." *Jurnal Analisis Hukum* 5, no. 1 (2022): 86-87.

Website

"Sengketa." *KBBI Daring*. Diakses 6 Desember 2025. <https://kbbi.web.id/sengketa>

Nugraha, Muhammad Raihan. "Contoh Kasus Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya."

Hukumonline. Diakses 7 Desember 2025.

https://www.hukumonline.com/klinik/a/contoh-kasus-sengketa-tanah-dan-penyelesaianny_a-lt635fb7386f08f/