

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia memiliki wilayah yang luas dan populasi yang sangat besar, sehingga tanah menjadi salah satu aset yang sangat penting untuk memenuhi kebutuhan hidup.<sup>1</sup> Sistem hukum tanah nasional semua tanah dan juga sumber daya alam lainnya dikuasai oleh negara. Negara adalah subjek, tanah merupakan objek, dan hubungan hukum antara subjek dan objek tersebut dikonsepsikan sebagai hak menguasai negara.<sup>2</sup> Seiring dengan adanya perkembangan zaman yang semakin hari semakin maju membuat angka pertumbuhan penduduk semakin meningkat.<sup>3</sup> Hal ini menciptakan tekanan yang lebih besar pada lahan yang tersedia. Aturan tentang kepemilikan dan penggunaan tanah sangat penting, aturan ini diperlukan untuk mencegah konflik dan memastikan bahwa tanah digunakan secara adil dan berkelanjutan. Tanah itu sendiri adalah aset yang berharga dan dilindungi oleh hukum.<sup>4</sup> Secara umum, Konsep hak atas tanah mencakup berbagai jenis hak seperti

---

<sup>1</sup> Iffatin Nur, "Kajian Kritis Hukum Pertanahan dalam Perspektif Fikih", *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, Edisi No. 1 Vol. 2, Universitas Islam Negeri Satu Tulungagung, 2014, hlm.148.

<sup>2</sup> Hartana, I G A.A Mas Candraswati, "Hukum Tanah Sebagai Bagian Dari Hukum Agrarian dalam pembangunan nasional Di Indonesia", *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Edisi No. 3 Vol. 7, Fakultas Hukum Universitas Bung Karno dan Universitas Pendidikan Ganesha, 2019, hlm. 117.

<sup>3</sup> Nyoman Suartha, "Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Tingginya Laju Pertumbuhan Dan Implementasi Kebijakan Penduduk Di Provinsi Bali", *Jurnal Piramida*, Edisi No.1 Vol. 7, Fakultas Ekonomi Universitas Ngurah Rai, 2016, hlm. 2.

<sup>4</sup> Alisya Rahma Saebani, Yohana Sekar Pawening, Taufiqurrohman Syahuri, "Penerapan Teori Hukum Alam Dalam Legalitas Kepemilikan Tanah", *Jurnal hukum dan sosial politik*, Edisi No. 1 Vol. 2, Magister Hukum Universitas Pembangunan Nasional Jakarta, 2024, hlm. 66.

kepemilikan, penggunaan bangunan, dan sewa. Tanah sangat berharga, tidak hanya dari segi ekonomi, tapi juga untuk menjaga keseimbangan sosial, ekonomi, dan lingkungan.<sup>5</sup>

Kepemilikan tanah secara hukum memberikan banyak keuntungan. Pemilik tanah berhak melakukan berbagai hal dengan tanahnya, seperti menjual, menyewa, atau membangun di atasnya.<sup>6</sup> Mereka juga dilindungi oleh hukum jika ada orang yang mengganggu hak milik mereka, pemilik tanah juga memiliki tanggung jawab untuk menaati peraturan yang berlaku, seperti membayar pajak dan menjaga lingkungan dan kepemilikan tanah secara hukum memberikan kepastian hukum dan membantu menjaga ketertiban dalam masyarakat.<sup>7</sup>

Kepemilikan hak atas tanah harus disahkan melalui penerbitan sertifikat sebagai bukti resmi. Regulasi mengenai kepastian kepemilikan hak tanah telah diatur oleh Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA). Lebih lanjut, regulasi ini dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 dan 41 tahun 1996 mengenai pendaftaran tanah. Undang-undang tersebut mengklasifikasikan tiga jenis hak tanah, yaitu hak individual yang berbasis pada hukum perdata, hak pengelolaan, dan tanah wakaf. Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Jenis-jenis hak tanah yang termasuk di dalamnya mencakup Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak

---

<sup>5</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Ctk.kesatu, Republika, Jakarta, 2008, hlm. 1.

<sup>6</sup> Boedi Harsosno, *Hukum Agraria Indonesia*, Ctk. Kesatu, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 23.

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Ctk. Keempat, *Sinar Grafika*, Jakarta, 2017, hlm. 27.

membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang tidak termasuk dalam daftar tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.<sup>8</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini memainkan peran penting dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia, karena mengatur secara rinci tentang prosedur dan tata cara pendaftaran tanah yang mencakup langkah-langkah untuk memastikan legalitas dan kepastian hukum atas hak-hak tanah, baik bagi individu maupun instansi pemerintah.<sup>9</sup> Tujuan utama dari peraturan ini adalah untuk mewujudkan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh individu maupun badan hukum. Pendaftaran tanah memberikan perlindungan hukum, mencegah sengketa, dan menciptakan administrasi pertanahan yang lebih baik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kewenangannya membuat suatu akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Peranan PPAT adalah untuk memberikan pelayanan hukum bagi masyarakat, yaitu dalam membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>10</sup> PPAT bertanggung jawab atas tanah yang telah dialihkan haknya dijamin tidak dalam keadaan bersengketa, sehingga AJB yang dibuat dapat memberikan kepastian hukum beserta perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah tersebut.

---

<sup>8</sup> Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 16 Ayat (1).

<sup>9</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>10</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat 1.

Peralihan hak atas tanah oleh pihak yang tidak berhak atau dilakukan secara melawan hukum terjadi pada kasus yang melibatkan asisten rumah tangga (ART) Nirina Zubir.<sup>11</sup> Nirina Zubir menjadi korban mafia tanah. Mantan asisten rumah tangganya, Riri Khasmita, menyalahgunakan enam sertifikat tanah milik ibu Nirina Zubir yang telah meninggal. Riri Khasmita diduga telah memalsukan dokumen dan mengalihkan kepemilikan tanah tersebut atas namanya sendiri.<sup>12</sup> Riri Khasmita dan Edrianto bekerja sama dengan PPAT Faridah untuk melakukan penipuan dengan memalsukan dokumen dan mengalihkan kepemilikan 6 sertifikat tanah milik keluarga Cut Indria Martini. PPAT Faridah melibatkan PPAT lain untuk membantu dalam pembuatan akta-akta yang diperlukan. Dari 6 sertifikat tersebut, 2 sudah dijual ke orang lain dan 4 lainnya dijadikan jaminan di bank oleh Riri Khasmita.<sup>13</sup>

Pada faktanya Riri khasmita dan Endrianto yang tanpa itikad baik melakukan pembalikan sertifikat tanah yang awalnya atas nama Cut Indria Martini menjadi atas nama Riri Khasmita yang dilakukan di Kantor PPAT Faridah tanpa persetujuan dari pihak penggugat dan secara sengaja pemalsukan surat dan juga telah terbukti melakukan pencucian uang. PPAT faridah juga terlibat karena tidak bertanggungjawab dan turut serta membantu riri khasmita dan endrianto untuk membuat segala akta yang dibutuhkan serta mengesahkan dokumen-dokumen persyaratan yang digunakan untuk mengurus surat tanah pada Kantor

---

<sup>11</sup> <https://www.detik.com/properti/berita/d-7191309/perjalanan-nirina-zubir-lawan-mafia-hingga-dapatkan-kembali-sertifikat-tanah>, Diakses terakhir tanggal 19 Maret 2024.

<sup>12</sup> <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20211118080653%20-20-722758/kronologi-lengkap-kasus-mafia-%20tanah-nirina-zubir> Diakses terakhir tanggal 19 Maret 2024.

<sup>13</sup> Yogi Ernes, "Lawyer Nirina: NIK Riri Khasmita di Akta Jual Beli Tanah Tak Terdaftar" <https://news.detik.com/berita/d-5819699/lawyer-nirina-nik-riri-khasmita-di-akta-jual-beli-tanah-tak-terdaftar?single=1> ,Diakses pada tanggal 19 Maret 2024.

Pertanahan. Kejadian ini tidak hanya merugikan secara finansial tetapi juga menimbulkan masalah hukum, dalam hal kepastian hukum atas hak-hak atas tanah berarti hak kepemilikan nirina zubir telah dicerai. Berdasarkan hal tersebut maka dengan jelas bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat. Terdapat pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 atas perbuatan PPAT yang tidak bertanggungjawab serta keterlibatannya dan pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena mengakibatkan hak-hak kepemilikan penggugat dicerai oleh tergugat.

Berdasarkan kasus tersebut penulis akan menganalisa terkait bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang menghadapi probematika peralihan hak secara melawan hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Pentingnya tanah dalam kehidupan membuat banyak orang dituntut untuk mendapatkan tanah demi mampu bertahan hidup dan semaksimal mungkin untuk memanfaatkan tanah tersebut. Kasus yang menimpa artis nirina zubir dengan kasus mafia tanah dimana mereka sangat dirugikan oleh beberapa oknum yang mengakibatkan adanya penggandaan sertifikat atas tanah warisan turun temurun.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah yang dapat ditarik adalah:

1. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT terhadap proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara melanggar hukum?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang proses peralihannya dilakukan secara melanggar hukum?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitiannya dapat diuraikan, sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji tanggungjawab PPAT pada kasus peralihan hak atas tanah secara melanggar hukum.
2. Untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak tanah atas peralihan secara melanggar hukum.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilaksanakan harus mempunyai manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengembangan ilmu hukum keperdataan khususnya dalam bidang pertanahan, dan dapat mengembangkan teori tanggungjawab PPAT pada kasus peralihan hak atas tanah secara melawan hukum. Penelitian ini diharapkan memberi manfaat agar hukum ditegakkan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta pengembangan aspek hukum keperdataan, pertanahan, dan perjanjian yang merupakan bagian khusus dari hukum keperdataan.

#### 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan informasi sekaligus sebagai pemecahan atau jalan keluar untuk masalah-masalah yang timbul mengenai tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab terhadap hak atas tanah yang telah dipindahtangankan tanpa persetujuan pemiliknya. Peran PPAT dalam penelitian ini diharapkan untuk bertugas dengan bijaksana sesuai yang tertuang didalam Undang-Undang, agar dapat memberantas kasus seperti perbuatan peralihan hak atas tanah secara melawan hukum ini, dan tidak menimbulkan kerugian pihak pemilik tanah atas apa yang dilakukannya secara sengaja atau tidak sengaja demi keuntungan bersama.

#### **E. Tinjauan Pustaka & Orisinalitas Penelitian**

Penulis melakukan tinjauan pustaka dengan *mereview* beberapa penelitian sebelumnya yang memiliki kesamaan dan perbedaan untuk mengidentifikasi keaslian penelitian, yang kemudian disajikan dalam tabel sebagai berikut :

**Tabel Orisinalitas :**

No	Nama Peneliti	Pembanding
1.	Skripsi Yasser Atmangara Parinduri, Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Medan. <sup>14</sup>	Judul penelitian : Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Pemiliknnya (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn Rumusan masalah yang diteliti :

<sup>14</sup> Yasser Atmangara Parinduri, “Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Pemiliknnya (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Nomor 410/Pdt.G/2011/Pn.Mdn”, Skripsi pada program sarjana hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Medan, 2022, hlm. 5-15.

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Peraturan Peralihan suatu hak atas tanah menurut perundang-undangan?</li> <li>2. Bagaimana suatu hak milik atas tanah diatasnya diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan tanpa sepengetahuan pemilik?</li> <li>3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 410/Pdt.G /2011/Pn.Mdn terhadap perbuatan melawan hukum atas hak atas tanah yang telah dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya?</li> </ol> <p>Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan perundang-undangan atau hukum.</p> <p>Hasil penelitian Penelitian terdahulu meneliti terkait bagaimana peraturan peralihan suatu hak atas tanah menurut perundang-undangan, penelitian ini lebih berfokus pada permasalahan terhadap pihak-pihak yang tidak mematuhi peraturan perundang-undangan yang mengakibatkan perbuatan melawan hukum terhadap suatu pengalihan hak atas tanah. Sedangkan permasalahan yang peneliti tulis diatas mengenai peralihan hak atas tanah secara melawan hukum yang melibatkan pejabat pemerintah dalam proses pembuatan akta autentik sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak pemilik tanah asli.</p> <p>Sedangkan permasalahan yang peneliti tulis diatas mengenai peralihan hak atas tanah secara melawan hukum yang melibatkan pejabat pemerintah dalam proses pembuatan akta autentik sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak pemegang tanah asli.</p>
--	--

2.	Skripsi Muhammad Nurul Iksan, Program Studi Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. <sup>15</sup>	<p>Judul penelitian : Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dari pihak yang mengambil tanah secara melawan hukum (studi kasus pengambilan tanah secara melawan hukum di Desa Batusari Kecamatan Batangan Kabupaten Pati Jawa Tengah).</p> <p>Rumusan masalah yang diteliti :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana akibat hukum terhadap perolehan hak atas tanah secara melawan hukum?</li> <li>2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang hak atas tanahnya yang diambil secara melawan hukum?</li> </ol> <p>Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis sosiologis, yaitu pendekatan dengan melihat sesuai kenyataan hukum didalam masyarakat.</p> <p>Hasil penelitian : Penelitian terdahulu fokus pada akibat hukum yang terjadi terhadap perolehan hak atas tanah secara melawan hukum. Meskipun terdapat kesamaan terhadap penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pemilik tanah, tetapi penelitian terdahulu dan penelitian penulis memiliki objek penelitian yang berbeda.</p> <p>Sedangkan penelitian penulis berfokus pada perlindungan hukum dan pertanggungjawaban notaris terhadap pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemegang hak atas tanah.</p>
----	--	--

---

<sup>15</sup> Muhammad Nurul Iksan, “Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dari pihak yang mengambil tanah secara melawan hukum (studi kasus pengambilan tanah secara melawan hukum di Desa Batusari Kecamatan Batangan Kabupaten Pati Jawa Tengah)”, Skripsi pada program sarjana hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023, hlm. 6-10.

3.	<p>Skripsi Yuda Pratama Lubis, Pada Program Studi Hukum Universitas Medan Area.<sup>16</sup></p>	<p>Judul penelitian : Perbuatan melawan hukum dalam pengalihan kepemilikan hak atas tanah (studi kasus putusan No: 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn).</p> <p>Rumusan masalah yang diteliti :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah Faktor Penyebab terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn?</li> <li>2. Apakah Akibat Hukum terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn?</li> </ol> <p>Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan perundang-undangan atau hukum.</p> <p>Hasil penelitian : Penelitian terdahulu berfokus pada faktor penyebab dan akibat dari terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn.</p> <p>Sedangkan penelitian penulis akan berfokus pada pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik sehingga dianggap melawan hukum dan keikutsertaan notaris dalam pertanggungjawaban kasus tersebut.</p>
----	--	--

---

<sup>16</sup> Yuda Pratama Lubis, "Perbuatan melawan hukum dalam pengalihan

kepemilikan hak atas tanah (studi kasus putusan No: 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn)", Skripsi pada program sarjana hukum Universitas Medan Area, 2016, hlm. 1-10.

4.	<p>Skripsi Nurhalid, Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Jember.<sup>17</sup></p>	<p>Judul penelitian : Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah masyarakat melalui program nasional agraria (PRONA) (studi kasus Desa tamansari Kecamatan Sumberlawang Kabupaten Situbondo).</p> <p>Rumusan masalah yang diteliti :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Fakta hak atas tanah masyarakat sebelum adanya Program Nasional Agraria (PRONA) di Desa Tamansari Kecamatan Sumbermalang Kabupaten Situbondo?</li> <li>2. Bagaimana pelaksanaan Program Nasional Agraria (PRONA) di Desa Tamansari Kecamatan Sumbermalang Kabupaten Situbondo?</li> <li>3. Bagaimana penerapan perlindungan hukum hak atas tanah melalui Program Nasional Agraria (PRONA) di Desa Tamansari Kecamatan Sumbermalang Kabupaten Situbondo?</li> </ol> <p>Jenis Penelitian yang digunakan adalah pendekatan empiris yaitu berdasarkan pengalaman (terutama yang diperoleh dari penemuan, percobaan, dan pengamatan yang telah dilakukan), empiris bisa disebut penelitian lapangan.</p> <p>Hasil penelitian : Penelitian yang peneliti lakukan yaitu mengenai perlindungan hukum peralihan hak terhadap tanah secara melawan hukum. Sedangkan, penelitian terdahulu berfokus pada fakta hak atas tanah sebelum adanya PRONA, pelaksanaan serta penerapan perlindungan hukum melalui PRONA.</p>
----	--	---

---

<sup>17</sup> Nurhalid, "Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah masyarakat melalui program nasional agraria (PRONA) (studi kasus Desa tamansari Kecamatan Sumberlawang Kabupaten Situbondo)", Skripsi pada program sarjana hukum Institut Agama Islam Negeri Jember, 2021, hlm. 1-13.

		Fokus dari pembahasan oleh penulis dan penelitian berbeda karena penulis akan berfokus pada perlindungan hukum terhadap hak atas tanah seseorang, sedangkan penelitian terdahulu membahas mengenai program perlindungan hukum hak atas tanah itu sendiri.
5.	Skripsi Muhammad Rafly Sucahyo, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya. <sup>18</sup>	<p>Judul penelitian : Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah ang mengandung cacat hukum. Rumusan masalah yang diteliti :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana pengaturan hukum jual beli tanah yang sah berdasarkan hukum?</li> <li>2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum?</li> </ol> <p>Jenis penelitian yang digunakan dari penulisan skripsi ini adalah menggunakan hukum normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hasil penelitian : Penelitian terdahulu berfokus untuk memahami secara menyeluruh tentang perlindungan hukum dalam jual beli tanah, baik bagi pemegang hak tanah maupun pembeli. Sedangkan penelitian penulis berfokus pada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dialihkan secara melanggar hukum.</p>

<sup>18</sup> Muhammad Rafly Sucahyo, "Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah ang mengandung cacat hukum", Skripsi pada program Studi Ilmu Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2022, hlm.10-14.

## **F. Landasan/Kerangka Teori**

Peneliti menggunakan teori untuk menganalisis permasalahan sebagai berikut :

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Fitzgerald yang dikutip oleh Satjipto Raharjo, teori perlindungan hukum berasal dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Teori hukum alam menyatakan bahwa hukum berasal dari Tuhan, bersifat universal dan abadi, serta hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain, dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak yang dijamin oleh hukum.<sup>19</sup> Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan tindakan untuk melindungi atau memberikan bantuan kepada subjek hukum dengan memanfaatkan alat-alat hukum.<sup>20</sup> Menurut C.S.T. Kansil, perlindungan hukum melibatkan berbagai upaya yang dilakukan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara mental maupun fisik, dari gangguan dan ancaman dari pihak manapun.<sup>21</sup>

Secara umum perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum melalui perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta baik yang tertulis maupun tidak tertulis.

---

<sup>19</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Ctk. Kedelapan, Pt.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 53.

<sup>20</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Ctk. Kepuluh, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 10

<sup>21</sup> C.S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Ctk. Kedelapan, Balai Pustaka, Jakarta , 1989, hlm. 102.

Perlindungan hukum mencerminkan fungsi hukum, yaitu konsep di mana hukum dapat memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, manfaat, dan kedamaian.<sup>22</sup>

## 2. Teori Melanggar Hukum

Perbuatan melawan hukum telah diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang termasuk dalam perikatan yang timbul dari Undang-Undang. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata “Perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh seseorang, yang karena kesalahannya telah menyebabkan kerugian bagi orang lain.<sup>23</sup> Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai tindakan yang menyebabkan ketidakseimbangan dalam masyarakat. Beliau juga menyatakan bahwa istilah "*onrechtmatige daad*" diartikan secara luas, mencakup tindakan yang bertentangan dengan norma kesusilaan atau yang dianggap tidak pantas dalam pergaulan sosial masyarakat.<sup>24</sup>

Unsur-unsur suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai melawan hukum, harus dipenuhi syarat-syarat materiil tertentu. Syarat-syarat ini diperlukan agar perbuatan melawan hukum tersebut dapat dijadikan dasar untuk meminta ganti kerugian. Menurut Rosa Agustina, untuk

---

<sup>22</sup> Rahayu, “Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga”, *Jurnal Hukum*, Edisi No. 4 Vol. 1, 2009, hlm. 33.

<sup>23</sup> Munir Fuady I, *Perbandingan Hukum Perdata*, Ctk. Kesatu, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm .80.

<sup>24</sup> R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Ctk. Kesatu, Penerbit Sumur, Bandung, 1994, hlm. 13.

mengkualifikasikan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum, diperlukan empat syarat, yaitu:<sup>25</sup> Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, Bertentangan dengan hak subjektif orang lain, Bertentangan dengan kesusilaan, dan Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

## **G. Definisi Oprasional**

### **1. Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak tanah disusun pada Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 26 ayat (1). Peralihan hak atas tanah adalah suatu tindakan hukum yang memungkinkan pemilik tanah untuk menyerahkan hak kepemilikannya kepada orang lain secara sah, baik atas kehendak sendiri maupun melalui pemberian kuasa tertulis kepada pihak lain.<sup>26</sup>

### **2. Perbuatan Melawan Hukum**

Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang melanggar undang-undang.<sup>27</sup> Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai tindakan yang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak-hak orang lain, atau menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Pelaku perbuatan

---

<sup>25</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Ctk. Kesatu, Penerbitan Citation, Jakarta, 2003, hlm. 117.

<sup>26</sup> Nurlaili Azizah Rahmadhani, Edy Wahjuningrati, “Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Dibawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Dikelurahan Sidosermo Kota Surabaya”, *Judiciary*, Edisi No. 1 Vol 13, 2024, hlm.60.

<sup>27</sup> Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W*, Ctk. Kesatu, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm. 189.

melawan hukum ini harus mengganti kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan.<sup>28</sup>

## **H. Metode Penelitian**

Menurut pendapat Sugiyono, metode penelitian merupakan metode ilmiah yang digunakan untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dan kegunaan tertentu yang dikembangkan, dibuktikan dan ditemukan untuk memecahkan suatu permasalahan.<sup>29</sup> Berdasarkan pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa metode penelitian merupakan metode ilmiah untuk mendapatkan data dengan menggunakan kegunaan tertentu.

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian tersebut lebih mengkonsepsikan kepada norma hukum, nilai-nilai hukum positif dan juga putusan pengadilan. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum *doctrinal* atau penelitian kepustakaan atau penelitian dokumenter, karena penelitiannya hanya terfokus pada peraturan tertulis. Penelitian normatif disebut penelitian kepustakaan atau documenter karena penelitian ini biasanya hanya dilakukan dengan data yang bersifat sekunder dari perpustakaan. Metode penelitian hukum normatif digunakan untuk meneliti Tanggungjawab PPAT Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Proses Peralihannya Secara Melawan Hukum.

---

<sup>28</sup> Indah Sari, "Perbuatan Melawan Hukum (Ph) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata", *Jurnal Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 11, 2020, hlm. 55.

<sup>29</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Ctk. Kesembilanbelas, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm. 3.

## **2. Pendekatan Penelitian**

Penelitian yang dilakukan menggunakan metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan pendekatan Undang-Undang (*statue approach*) dan penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*Case Approach*). Pendekatan konseptual digunakan berkenaan dengan konsep-konsep yuridis yang berkaitan dengan perlindungan kepemilikan hak atas tanah. Pendekatan konseptual ini dilakukan dengan menguraikan teori-teori yang mendukung penelitian ini. Pendekatan kasus (*Case Approach*) yaitu Pendekatan yang dilakukan menganalisis, menelaah digunakan sebagai pedoman bagi permasalahan hukum untuk menyelesaikan perkara hukum. Penelitian menggunakan pendekatan kasus dengan menganalisis permasalahan dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomer perkara: 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br<sup>30</sup>

## **3. Objek Penelitian**

Objek penelitian yang digunakan adalah regulasi Indonesia terkait Tanggungjawab PPAT Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Proses Peralihannya Secara Melawan Hukum.

## **4. Bahan Hukum Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Bahan Hukum Primer

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Ctk. Empatbelas, Kencana prenda media, Jakarta, 2019, hlm.133.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer berupa:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380  
Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria;
- 5) Peraturan Pemerintah No.44 dan 41 Tahun 1996 Mengenai Pendaftaran tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 jo PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga dapat diartikan sebagai publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Macam dari bahan hukum sekunder adalah berupa: Buku-buku ilmiah, Jurnal, Dan Tulisan ilmiah hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan tentang bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus hukum, ensiklopedia, Indeks kumulatif, penerbitan resmi pemerintah, notulen resmi, dan sebagainya.<sup>31</sup> Penelitian ini menggunakan bahan hukum tersier seperti abstrak, majalah ilmiah, kamus, majalah, website yang berkaitan pada penelitian ini.

## **5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumen, dipakai terhadap kajian buku-buku, hasil penelitian, peraturan perundang-undangan, terbitan berkala seperti majalah dan surat kabar yang berkaitan dengan masalah penelitian. Metode yang dipakai untuk mengetahui isi dokumen tersebut adalah analisis isi.

## **6. Analisis Bahan Hukum**

Metode analisis data penelitian ini adalah menggunakan teknik analisis kualitatif, yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data

---

<sup>31</sup> *Ibid.*

yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan. Metode deskriptif adalah metode analisis dengan memilih data yang menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan. Seluruh data primer dan sekunder yang diperoleh dari penelitian lapangan dan pustaka diklasifikasikan dan disusun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melaksanakan analisis. Langkah selanjutnya data sekunder yang telah disusun dan ditetapkan sebagai sumber dalam penyusunan skripsi ini kemudian dianalisa secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif.