

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Konstitusi atau hukum dasar Negara Republik Indonesia adalah Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 (yang selanjutnya disebut UUD 1945), hukum dasar tersebut sebagai pedoman atau dasar hukum bagi penyelenggaraan Negara, baik dalam hidup bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, secara hirarki peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, UUD 1945 sebagai hukum yang tertinggi, menyebutkan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum, berdasarkan pasal 1 ayat (3) UUD 1945.

Bumi, air dan ruang angkasa serta segala kekayaan alam yang berada di dalamnya merupakan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia maka dari itu pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa beserta seluruh yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia seperti yang tercantum pada pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang berbunyi :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besar kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 hal ini merupakan landasan konstitusional bagi Hukum Agraria Nasional yang isinya memerintahkan kepada Negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang diletakan dalam penguasaan negara di gunakan untuk mewujudkan kemakmuran rakyat Indonesia. Tanah merupakan hal yang penting untuk kehidupan bangsa Indonesia, dalam hal untuk pemenuhan kebutuhan manusia sebagai tempat untuk bermukim atau sebagai tempat untuk melakukan kegiatan usaha yang pada awalnya hanya digunakan untuk tempat tinggal atau pemukiman serta sebagai lahan pertanian. Seiring perkembangan karena semakin meningkatnya kebutuhan manusia, penambahan jumlah penduduk, perkembangan teknologi dan pertumbuhan ekonomi maka tanah juga difungsikan sekarang sebagai tempat untuk kegiatan industri, kegiatan usaha lain, bangunan- bangunan komersial dan lainnya.

Tanah sendiri diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) berdasarkan pasal 4 ayat (1) yang menyatakan bahwa atas dasar menguasai dari Negara 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 lain serta badan- badan hukum. Atas dasar ketentuan pasal 4 ayat (2) UUPA dalam hal ini diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi, air, serta ruang yang terdapat di dalamnya. Tanah tersebut

digunakan dalam batas- batas yang telah ditentukan oleh UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan- peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak- hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga- lembaga hukum dan hubungan- hubungan hukum yang konkret dan sebagai hubungan hukum yang konkret, hak bangsa Indonesia yang beraspek publik dan privat, hak menguasai dari negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak- hak perseorangan atas tanah beraspek privat yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

“Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia karena fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Untuk *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, sedangkan untuk *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus di jaga kelestariannya.¹⁾”

Asas dalam Hukum Tanah di Indonesia menggunakan Asas *Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal dalam asas ini bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah, jadi hak atas tanah

¹⁾ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum* (Malang: banyumedia publishing, 2007). hlm.1.

tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya²⁾

Berdasarkan pasal 5 UUPA bahwa hukum tanah di Indonesia ialah oleh Hukum Adat, yang berbunyi:

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan pertauran-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agraria”.

Diatur pula pada pasal 19 UUPA yang memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, mengenai Pendaftaran sendiri diatur pada Pasal 19 Ayat (2) UUPA yang meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

“Hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang mempunyai luas, dan panjang dalam bentuk meter persegi serta hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Mempergunakan berarti dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, dan mengambil manfaat berarti hak atas tanah dapat

²⁾Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. (Jakarta: Prenada Media Group, 2005). hlm 13

dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan”.³⁾

“Salah satu cara memperoleh tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak atau peralihan hak. Karena nilai tanah semakin tinggi namun tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah tersebut sehingga dapat menimbulkan berbagai macam persoalan yang umumnya terdapat pengorbanan yang dikeluarkan oleh pihak yang menginginkan tanah tersebut, tanah pun dapat beralih dan dialihkan oleh pemiliknya kepada orang lain yang menginginkannya. Peralihan juga memiliki hubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah”⁴⁾

Peralihan hak dapat terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan hukum melainkan karena hukum dan karena adanya peristiwa hukum misalnya pemilik tanah tersebut meninggal. Namun apabila kepemilikan yang dialihkan maka kepemilikan terjadi karena adanya perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, dan hadiah.⁵⁾

Pemindahan hak yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah melalui jual beli. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian.⁶⁾ menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang adalah perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan didepan kepala adat, hal ini berarti kepala adat memiliki peran sebagai pejabat yang

³⁾ Ibid, hlm. 10.

⁴⁾ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003, hlm. 4.

⁵⁾ Ibid., hlm. 5.

⁶⁾ Raden Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, Cetakan ke 2, Jakarta : Penerbit Djambatan, 1982, hlm. 126

menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut dapat diketahui oleh umum. Tunai adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, tunai hanya berarti harga tanah yang di bayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian. Maka apabila seorang pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁷⁾

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan pula bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya atau berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Ketentuan tersebut di atur dalam seluruh buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi. Namun semenjak berlakunya UUPA, mengenai jual beli tanah bukan lagi mengenai sesuatu perjanjian seperti dalam pasal 1457 *jo.* 1458 KUH Perdata melainkan hanya perbuatan hukum pemindahan hak untk selama- lamanya yang yang sifatnya terang dan tunai.

Dalam terjadinya jual beli tanah, dapat sering ditemui adanya indikator perbuatan melawan hukum, yang dinamakan perbuatan melawan hukum sudah tercantum pada pasal 1365 KUHPerdata bahwa setiap perbuatan yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena

⁷⁾ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, Jakarta, 1983, hlm 211.

kesalahannya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur bahwa perbuatan itu harus melawan hukum, perbuatan itu harus menimbulkan kerugian, perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan dan antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kasual. Namun apabila salah satu unsur diatas tidak terpenuhi maka perbuatan itu tidak dapat digolongkan perbuatan melawan hukum. Beberapa persoalan hukum terjadi ketika saatnya beralih hak yang dijual yakni pada saat akta dibuat, saat akta diberikan izin, dan saat pendaftaran⁸⁾ tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan dan terjadi juga saat harga dibayar sebagian, ingkar janji akan jual beli, dan jual beli tanpa adanya akata Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT). Hal lain yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli antara lain akta PPAT tidak dilakukan dihadapan penjual dan pembeli, tidak disertai dengan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.⁹⁾

Berikut adalah model dari perbuatan melawan hukum yang masuk dalam unsur kesengajaan, walaupun perbuatan tersebut juga dapat terjadi karena kelalaian, antara lain Perbuatan melawan hukum berupa penyerangan dan pemukulan terhadap manusia, perbuatan melawan hukum berupa pemukulan atau

⁸⁾ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum*, Jakarta: CV Rajawali, 1989, hlm. 23.

⁹⁾ R Soerapto, *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*, Jakarta, 1986, hlm. 224

melukai orang lain, perbuatan melawan hukum berupa penyanderaan ilegal, perbuatan melawan hukum berupa penyerobotan tanah milik orang lain, perbuatan melawan hukum berupa penguasaan benda bergerak milik orang lain secara tidak sah, perbuatan melawan hukum berupa kepemilikan secara tidak sah benda milik orang lain, perbuatan melawan hukum berupa perbuatan yang menyebabkan tekanan jiwa orang lain, perbuatan melawan hukum karena kebisingan, perbuatan melawan hukum berupa kebohongan yang merugikan orang lain.¹⁰⁾ Seperti berdasarkan 338 KUHP tidak mengandung kata melawan hukum, namun setiap orang normal memandang bahwa menghilangkan nyawa orang lain adalah melawan hukum, bertentangan tidak saja dengan hukum, tetapi semua kaidah-kaidah sosial dan agama.¹¹⁾

Berdasarkan hal tersebut diatas maka semua peralihan hak atas tanah harus dibuat berdasarkan persyaratan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang supaya dapat dipertanggung jawabkan didepan hukum. Seperti kasus yang ditemukan dilokasi yang tidak jauh dari tempat tinggal penulis.

Pada tahun 2006, Dr. Jabat Parlindungan membeli sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan seluas 435 m2 dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 12835/Duren Jaya dengan Surat Ukur tanggal 28 Agustus tahun 2003 Nomor 03793/Duren Jaya yang atas nama pemegang nya adalah

¹⁰⁾ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: pendekatan kontemporer*. Cetakan-1, Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 51.

¹¹⁾ H.A. Zainal Abidin Farid, *Hukum Pidana I*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm. 239.

Sanyoto. Kasus Perbuatan melawan hukum terjadi antara Sanyoto dan para ahli waris dari almarhum Buang bin amin. Karena sebelumnya para ahli waris almarhum Buang bin amin tidak pernah sama sekali melakukan kegiatan jual beli kepada orang lain, namun Sanyoto telah mengurus Sertipikat Tanah dan melakukan peningkatan status hak yang tanpa disadari oleh kepemilikan yang sah sehingga tanah tersebut telah memiliki sertipikat dan telah dijual kepada pihak lain yakni dr. Jabat Parlindungan. Jual beli ini didasarkan atas Akta Jual Beli 138/2006 yang dibuat Notaris/PPAT Sri Bandiningsih. Kemudian bangunan tersebut didirikan untuk Balai Pengobatan sebagaimana ijin yang telah ditandatangani oleh Walikota Bekasi.

Almarhum Buang bin Amin sebagai suami dan orang tua dari Para Tergugat pernah mengajukan gugatan Tata Usaha Negara di Bandung untuk memohon pembatalan beberapa Sertipikat Hak Milik salah satunya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 12835/Duren Jaya dengan Surat Ukur 03793/Duren Jaya yang didapat berdasarkan Persil Nomor 11 S. 1 Kohir Nomor 604 namun putusan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima atau NO. Pada Tahun 2013 Para Tergugat juga pernah mengajukan Gugatan kepada Sanyoto atas kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 12385/Duren Jaya tanah dengan nomor perkara 205/Pdt.G/2013/Pn.Bekasi yang diputus secara verstek oleh pengadilan dalam hal ini tanah tersebut telah menjadi milik Dr.Jabat karena telah terjadi proses jual

beli. Berdasarkan isi pelaksanaan putusan tersebut telah ditetapkan eksekusi oleh penetapan Pengadilan Negeri Nomor 19/Eks.G/2014/Pn.Bekasi.

Dalam semasa hidupnya Almarhum Buang bin Amin beserta ahli warisnya tidak pernah mengalihkan atau mengoperkan tanah tersebut kepada Sanyoto, dan dalam hal ini Sanyoto telah mengalihkan tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Almarhum Buang bin Amin atau ahli warisnya. Perkara tersebut juga terdapat Sertipikat Hak Milik dengan Nomor yang sama namun surat ukur yang berbeda.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka Penulis tertarik untuk mengkaji kasus tersebut secara kompeherensif dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan mengambil contoh kasus yang termuat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2423 K/PDT/2017 dengan Judul **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA BEKASI DIHUBUNGGAN DENGAN PP 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2324 K/PDT/2017)”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana proses jual beli tanah dalam kasus tersebut jika dihubungkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria?
2. Apakah terdapat perbuatan melawan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dalam kasus putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2423 K/PDT/2017?
3. Apakah putusan hakim sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penulisan ini adalah :

- a. Untuk mengetahui lebih dalam mengenai proses jual beli tanah dalam kasus tersebut jika dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?
- b. Untuk mengetahui apabila terdapat perbuatan melawan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dalam kasus putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2423 K/PDT/2017?
- c. Untuk mengetahui apakah putusan hakim sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?

D. Kegunaan Penelitian

Adapun penulisan ilmiah ini diharapkan dapat memberikan kegunaan, antara lain:

- a. Kegunaan Teoritis

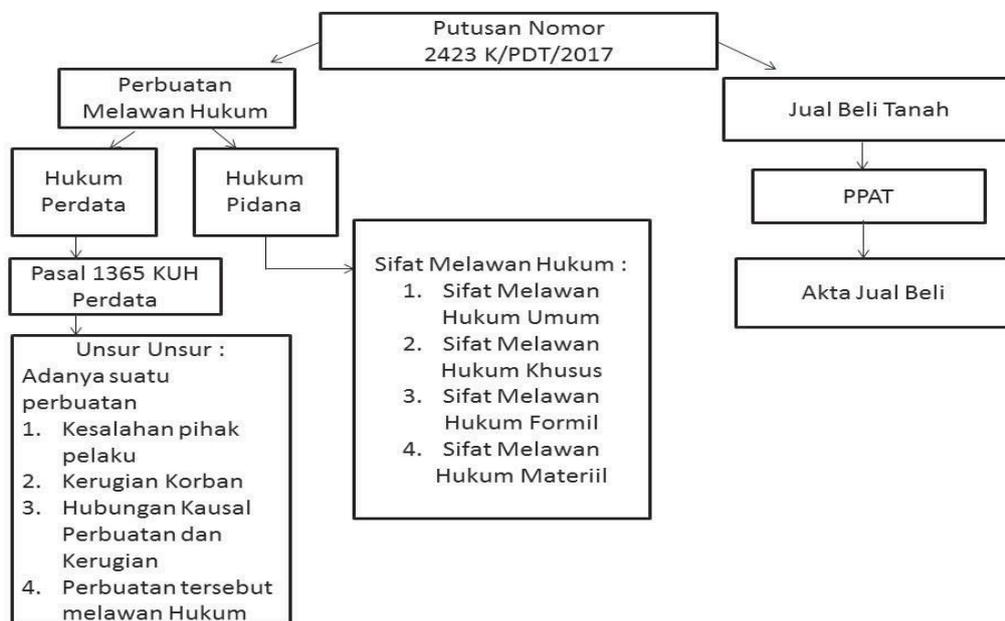
1. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek dilapangan;
2. Sebagai wahana untuk mengembangkan wacana dan pemikiran bagi penulis beserta masyarakat;
3. Untuk memberikan informasi bagi pembaca dan menjadi referensi bagi yang membutuhkan khususnya dalam perbuatan melawan hukum terhadap peralihan hak atas tanah dalam proses jual beli;
4. Menambah literature atau bahan- bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya.

b. Kegunaan Praktis

Dapat memberikan pengetahuan pada masyarakat di Indonesia tentang proses peralihan hak atas tanah berdasarkan peraturan Undang-Undang;

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah suatu diagram yang menjelaskan secara garis besar alur logika berjalannya sebuah penelitian. Sebelum menjelaskan konsep-konsep berpikir dari penulis, penulis akan menggambarkan kerangka berpikir dalam menemukan judul yang diangkat menjadi skripsi, berikut adalah kerangka berpikir penulis :



Kegiatan Jual beli tanah, merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama- lamanya oleh pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual pada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.¹²⁾

Setelah itu para pihak harus mengunjungi pihak PPAT yang menurut pasal 1 ayat (1) pp No. 37/1998 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam

¹²⁾ Urip Santoso, *Perolehan Hak atas Tanah*. Jakarta: Prenamedia Group.2015, hlm. 133.

perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan. akta jual beli dibuat oleh PPAT apabila telah terjadi kesepakatan perjanjian jual beli terhadap sebidang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun antara pihak penjual dan pihak pembeli.¹³⁾ Hal ini menyebabkan apabila telah ditandatangani AJB maka sejak saat itu hak atas tanah sah menjadi milik pembeli dan uang yang di bayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual.

Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Pidana Menurut Bemmelen, perbuatan melawan hukum adalah sebagai bertentangan dengan ketelitian yang pantas dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau barang, dan bertentangan dengan kewajiban yang di tetapkan oleh undang-undang. Dikenal pula dengan adanya sifat melawan hukum yang terbagi menjadi :

- a. Sifat melawan hukum umum;
- b. Sifat melawan hukum khusus;
- c. Sifat melawan hukum formil; dan
- d. Sifat melawan hukum materil.¹⁴⁾

Adanya unsur perbuatan melawan hukum secara otomatis telah terbukti dengan telah terbuktinya perbuatan yang dilarang, dengan perkataan

¹³⁾ Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: KaryaMedia, 2010, hlm.49.

¹⁴⁾ Mahrus Ali, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 142.

lain walaupun terdapat kata “melawan hukum” tidak disebutkan dalam rumusan delik, maka secara diam- diam sifat melawan hukum tersebut telah ada dalam suatu delik.¹⁵⁾

Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perdata Perbuatan melawan hukum dapat diartikan secara luas yakni mencakup salah satu dari perbuatan- perbuatan sebagai berikut yakni:

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; dan
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati- hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.¹⁶⁾

R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan *onrechtmatigedaad* sebagai perbuatan melanggar hukum.¹⁷⁾ Bahwa perkataan “perbuatan” dalam rangkaian kata- kata “perbuatan melanggar hukum” dapat diartikan positif dan juga negative, yakni meliputi juga hal yang orang dengan berdiam diri saja dapat dikatakan melanggar hukum karena menurut hukum seharusnya orang yang bertindak. Perbuatan negatif juga berarti bersifat “aktif” yaitu orang yang diam saja, baru dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum,

¹⁵⁾ Ibid., hlm. 145.

¹⁶⁾ Munir Fuady, *Op Cit*, hlm. 6.

¹⁷⁾ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Mandar Maju: 2000, hlm. 1.

kalau ia sadar, bahwa ia dengan diam saja adalah perbuatan melanggar hukum.¹⁸⁾

F. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada dalam suatu penelitian yang berfungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan.¹⁹⁾ Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum diperlukanlah penelitian hukum. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya. Untuk mengetahui masalah- masalah dan agar penulis bisa melakukan evaluasi permasalahan yang telah disebutkan sebelumnya, sehingga dalam pengumpulan bahan- bahan, fakta- fakta, dan data yang diperlukan penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan pada penelitian ini bersifat Deskriptif Analitis, yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan pelaksanaan tugas dan fungsi Mahkamah Agung

¹⁸⁾ Ibid, hlm. 12.

¹⁹⁾ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* Jakarta: UI Press, 1981, hlm. 7.

Republik Indonesia tentang kasus peralihan hak atas tanah. Selanjutnya dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah Yuridis Normatif, oleh karena didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu dengan tujuan mempelajari suatu data yang akurat dan relevan dengan peanalisaan yang teliti maka penulis menggunakan metodologi hukum normative dengan pendekatan studi kepustakaan (library research) yang menggunakan bahan pustaka²⁰. Sumber data yang digunakan antara lain:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok- Pokok agrarian (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104);
- 4) Undang- Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- 5) Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);

²⁰) Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke- 1, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006, Hlm 35.

- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 7) Putusan Pengadilan Negeri Nomor 641/Pdt.G/2015/PN.Bks;
 - 8) Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 607/Pdt/2016/PT.BDG;
 - 9) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2423 K/PDT/2017.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan- bahan hukum yan tidak mengikat namun memberikan penjelasan mengenai bahan hukum Primer dan membantu proses Pemahaman dan penganalisaan bahan hukum primer, antara Lain:
1. Buku- buku berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.
 2. Jurnal hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah
- c. Bahan Hukum Tersier, yang digunakan adalah bahan- bahan yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu Kamus Hukum.
- d. Bahan Non- Hukum, yaitu bahan- bahan penunjang diluar bahan hukum primer dan sekunder sebagai bahan pelengkap bukan yang utama serta memberikan petunjuk tambahan terhadap bahan- bahan hukum tersebut yaitu berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan wawancara dengan narasumber (ahli hukum) sebagai upaya mendapatkan pendapat hukum tentang objek ini.
3. Tahap Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis melalui beberapa tahap yang terdiri dari:

a) Penelitian kepustakaan

Yang dimaksudkan dengan penelitian kepustakaan menurut Ronny Hanitijo Soemitro yaitu: penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat di bedakan menjadi tiga (tiga) bagian, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²¹⁾

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder yaitu:

1. Bahan- bahan hukum primer, yaitu bahan- bahan hukum yang mengikat.²²⁾ terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa buku- buku yang ada hubungannya dengan penulisan penelitian.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan- bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

b) Penelitian lapangan (*Field Reseach*)

²¹⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metedologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia indonesia, Jakarta, 1994, hlm 11

²²⁾ Soerjono Soekanto, *penelitian hukum normative*, rajawali pers, Jakarta, 2001, hlm. 11

Penelitian yang dilakukan secara intensif, terperinci, dan mendalam dengan cara kualitatif yaitu berupa pengamatan, wawancara dan penelaah dokumen. Metode ini di terapkan untuk melihat dan memahami subjek dan objek penelitian yang meliputi orang, lembaga berdasarkan fakta yang tampil secara apa adanya. Melalui pendekatan ini akan terungkap gambaran mengenai akualisasi, realitas sosial, dan presepsi sasaran penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data tersebut di atas dipegunakan pengumpulan data berdasarkan:

- a. Studi dokumen, yaitu melakukan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur- literatur yang berhubungan dengan penelitian skripsi.
- b. Wawancara yaitu proses Tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan fisik antara penanya atau interview dengan pemberi informasi atau responden.²³⁾

5. Alat Pengumpul Data

Sarana pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Pengumpul Data

²³⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm, 71.

Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan yaitu catatan-catatan hasil inventerisasi bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang relevan dengan tinjauan yuridis terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Dengan Adanya Pihak Yang Dirugikan, bahan hukum primer dan bahan hukum tersier.

- b. Alat bantu pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan, alat tulis, alat perekam dan flashdisk.

6. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu data yang diperoleh diuraikan dalam bentuk kalimat- kalimat yang disusun secara skualitatif. Data yang diperoleh akan menjadi kesimpulan mengenai masalah yang dibahas.

7. Lokasi Penelitian

a. Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, di Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung.

b. Intansi yang berhubungan dengan pokok bahasan terkait

- 1) Pengadilan negeri Kota Bekasi
- 2) Pengadilan tinggi Jawa Barat
- 3) Mahkamah Agung Republik Indonesia

8. Jadwal penelitian

JADWAL PENULISAN HUKUM

Judul Skripsi : PERBUATAN MELAWAN HUKUM
DALAM
HAK PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI
KOTA BEKASI DIHUBUNGGAN DENGAN
PP 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH (STUDI
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2324
K/PDT/2017)

Nama : Raihan Abdurrahman

No. Pokok Mahasiswa : 15.1000.316

No. SK Bimbingan : 51/Unpas.FH.D/Q/III/2020

Dosen Pembimbing : Dr. Deddy Hernawan, S.H.,M.Hum.

| No | Kegiatan | Bulan/ Tahun | | | | | | |
|----|-----------------------------------|-----------------|---------|----------|-------|-------|-----|------|
| | | 2021/ 2022 | | | | | | |
| | | Desember | Januari | Februari | Maret | April | Mei | Juni |
| 1. | Persiapan Usulan Penelitian | | | | | | | |
| 2. | Seminar Usulan Penelitian | | | | | | | |
| 3. | Persiapan Penelitian | | | | | | | |
| 4. | Pengumpulan Data | | | | | | | |
| 5. | Pengolahan Data | | | | | | | |
| 6. | Analisis Data | | | | | | | |
| 7. | Penyusunan Hasil Penelitian | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | Ke Dalam Bentuk penulisan Hukum | | | | | | | |
| 8. | Sidang Komprehensif | | | | | | | |
| 9. | Perbaikan | | | | | | | |
| 10 | Penjilidan | | | | | | | |
| 11. | Pengesahan | | | | | | | |

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini dibahas untuk memberikan garis besar mengenai hal-hal yang akan di tuangkan dalam penelitian ini sehingga dapat lebih mudah dipahami. Sistematika dalam penulisan ini dibagi menjadi beberapa bagian. Yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini dipaparkan terkait dengan Latar Belakang Penelitian, Identifikasi Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Kerangka pemikiran, Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan.

BAB II KAJIAN TEORI TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DIKOTA BEKASI DIHUBUNGGAN DENGAN PP 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai teori perjanjian khususnya perjanjian peralihan hak atas karena jual beli tanah yang didalamnya terdapat unsur unsur perbuatan melawan hukum namun dipengadilan dinyatakan kurang dalam pembuktian.

BAB III HASIL PENELITIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DIKOTA BEKASI DIHUBUNGKAN DENGAN PP 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2324 K/PDT/2017).

Dalam bab ini, diuraikan data- data dan fakta- fakta hasil penelitian Penulis mengenai permasalahan penelitian yang di angkat oleh Penulis, yang kemudian dihubungkan dengan teori- teori yang telah dikemukakan oleh Penulis pada bab sebelumnya.

BAB IV ANALISIS DAN KAJIAN YURIDIS TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DIKOTA BEKASI DIHUBUNGKAN DENGAN PP 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2324 K/PDT/2017)

Dalam bab ini, Penulis akan memaparkan hasil analisis atas permasalahan penelitian yang dirumuskan dalam identifikasi masalah dengan menggunakan data- data hasil penelitian dan teori- teori pendukung yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

BAB V PENUTUP

Bagian penutup merupakan bagian akhir dari penelitian ini, yang berisikan Kesimpulan dan Saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas permasalahan penelitian yang didasarkan pada hasil.