

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum yang berorientasi pada kesejahteraan umum, oleh karena itu setiap usaha pemerintah harus memasuki seluruh bagian kehidupan dan penghidupan rakyatnya, baik sebagai individu atau kelompok.

Pemerintah harus melaksanakan kepentingannya guna terselenggara kesejahteraan umum bagi seluruh masyarakat, karena pada dasarnya masyarakat selalu ingin mempertahankan haknya masing-masing, sehingga pembinaan terhadap hukum sangat perlu dilakukan untuk menghasilkan gagasan-gagasan baru yang dapat membantu mengatur tugas-tugas pemerintahan dan lembaga-lembaga pembangunan nasional.

Indonesia sebagai negara hukum yang menaati aturan perundang-undangan, memiliki sistem hukum yang sangat tegas dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi seluruh rakyatnya. Negara hukum memiliki prinsip yakni memberikan perlindungan dan kebenaran sesuai dengan hukum sebagai dasar negara dan menuntut adanya hukum yang sah, bukti yang jelas, demi kepastian hukum sebagai subjek yang berlaku dalam masyarakat, karena pada dasarnya sebagai negara yang menganut sistem republik, Indonesia harus senantiasa meluhurkan nilai-nilai demokrasi yang tinggi sehingga dapat memberikan jaminan perlindungan hukum, bagi setiap orang tanpa terkecuali (Burhanuddin, 2021, hal. 280).

Salah satu yang perlu diperhatikan oleh pemerintah dalam bidang hukum yakni mengenai “Hukum Tanah”, karena dirasakan semakin hari semakin luas dan meningkat kebutuhan akan tanah serta perselisihan-perselisihan perdata yang timbul di bidang pertanahan. Kebutuhan akan tanah semakin meluas dan meningkat akibat semakin tingginya angka penduduk Indonesia dan semakin cepat lajunya pertumbuhan ekonomi di Indonesia sehingga dapat berpengaruh pada masalah pertanahan, maka dalam upaya meningkatkan kebutuhan demi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, pemerintah harus dapat mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah (Masya Kusumanegara, 1995, hal. 1).

Tanah dalam pengertian yuridis yaitu permukaan bumi, Pemerintah Republik Indonesia mengapresiasi kebutuhan tanah untuk kehidupan manusia melalui kebijakan pertanahan nasional, dengan diterbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA. UUPA sebagai pokok peraturan di bidang pertanahan Indonesia, yang didalamnya mengatur bermacam hak-hak manusia atas tanah (Dwi Ramdhani, 2020, hal. 2).

Dalam kehidupan sehari-hari, hubungan tanah dengan manusia sangat erat, manusia sebagai makhluk hidup akan bertumbuh kembang serta menjalankan berbagai aktifitas di atas tanah bahkan pada kala meninggal dunia pun membutuhkan tanah untuk tempat berkubur. Maka dari itu, manusia melakukan berbagai upaya untuk dapat memiliki dan menguasai tanah, termasuk melindunginya dari pihak yang memiliki potensi untuk mengusik kepemilikan bidang tanah tersebut. Tanah merupakan objek berharga dalam

kehidupan manusia karena dapat dialihkan dari pemilik kepada pihak yang membutuhkannya. Pada peralihannya harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang peralihan hak tersebut, hal ini berguna untuk menjamin kepastian dan kekuatan hukum bagi pemegang objek tanah (Khairina, 2014, hal. 27). Peralihan hak atas tanah disini didefinisikan sebagai pengalihan yang merupakan perbuatan hukum dengan sengaja mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibat atau wasiat (Yazid, 2020, hal. 113).

Pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan serta hak-hak khusus yang membebani.

Pengertian tersebut menunjukkan bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah bukanlah suatu kegiatan tunggal, akan tetapi serangkaian kegiatan yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan, pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah dan menghasilkan data fisik dan data yuridis, objek dari pendaftaran tanah ialah bidang tanah dan

bangunan, serta hasil pendaftaran tanah adalah pemberian surat bukti hak kepemilikan (Santoso, 2016, hal. 7).

Pasal 19 UUPA ditindaklanjuti dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tujuan Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

“untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Kepastian hukum diartikan sebagai perangkat hukum suatu negara yang dapat memberikan jaminan hak dan kewajiban setiap warga negaranya. Soedikno Mertokusumo menganggap kepastian hukum sebagai salah satu syarat yang harus terpenuhi dalam penegakan hukum. Nilai kepastian hukum merupakan nilai yang pada prinsipnya bahwa hukum melindungi semua warga negaranya dari berbagai kekuasaan kesewenang-wenangan, oleh karena itu hukum menempatkan tanggung jawab kepada negara untuk menjamin perlindungan terhadap seluruh warga negaranya (M. Manullang, 2007, hal. 91).

Pendaftaran tanah menimbulkan akibat hukum yaitu sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang dapat menjadi alat bukti yang kuat dikemudian hari. Hal ini tercantum dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Boedi Harsono mengatakan, dalam pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), dalam hal ini tampak demikian dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang didalamnya memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan dituangkan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar (Sumarja, 2010, hal. 45).

Penerbitan sertifikat hak atas tanah akan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam bentuk sertifikat tanah hak milik yang akan melibatkan beberapa pihak yang memiliki relevansi, diantaranya pihak pemohon, para pemilik tanah yang berdampingan dengan objek tanah tersebut, pamong desa setempat dan instansi yang berkaitan guna memperoleh penjelasan mengenai surat-surat yang mendasari hak-hak itu yang memiliki korelasi pada saat permohonan sertifikat.

Sertifikat hanya dapat diberikan kepada pihak yang namanya tercatat dalam buku tanah yang dimohonkan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Sedangkan jika pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat tersebut harus diserahkan kepada ahli waris atau kepada salah seorang ahli waris tentu harus dengan persetujuan ahli waris yang lain. Agar tidak menimbulkan perselisihan dikemudian hari (Harsono, 2016, hal. 501).

Terbitnya sertifikat hak atas tanah merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah, termasuk perubahan meliputi subjek, status hak dan tindakan hukum yang dilakukan atas tanah tersebut merupakan alat bukti yang kuat. Artinya keterangan yang dimuat di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang

harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang sah, benar, dan selama tidak ada bukti yang bertentangan (Tehupeiory, 2012, hal. 55).

Namun dalam prakteknya, prosedur pendaftaran tanah ini tidak selalu berjalan lancar. Pada akhirnya tidak jarang terjadi sengketa perdata mengenai pemilikan tanah yang telah memiliki sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dan juga mengenai kepemilikan tanah yang dimana sertipikat tanah berlawanan dengan surat keterangan Milik Adat, sehingga masih banyak ditemui sertifikat yang terdapat kekeliruan dalam penerbitannya.

Sengketa pertanahan pada hakekatnya adalah benturan antar kepentingan (*conflict of interest*) dalam bidang pertanahan, contoh nyata antara perseorangan dengan perseorangan, perseorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum, dan lain-lain. Sengketa pertanahan juga sering disebut sebagai delik dalam bidang pertanahan, yang terbagi menjadi dua, yaitu sengketa pertanahan yang diatur oleh hukum pidana dan sengketa pertanahan di luar kodifikasi hukum pidana, khususnya yang berhubungan dengan peraturan undang-undang pertanahan (Thalib, 2012, hal. 27).

Pada dasarnya sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti tidak serta merta memenuhi kehendak setiap masyarakat, sebab pada proses ini tidak jarang menimbulkan sengketa, misalnya dalam memastikan siapa pemilik yang memiliki hak atas objek suatu tanah tersebut. Dalam hal terjadi sengketa tanah, jika proses penyelesaian dengan jalur mediasi antara para pihak yang bersengketa, dan Kantor Badan Pertanahan sebagai mediator tidak dapat diselesaikan atau tidak mendapatkan titik terang, maka akan menghabiskan

waktu yang lama (Siahaan, 2015, hal. 4). Bahkan tidak jarang terjadi timbul permasalahan yang dapat berujung pada sengketa tanah dan pada akhir penyelesaiannya berujung pada permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah tersebut melalui jalur pengadilan.

Terjadinya pembatalan sertifikat hak atas tanah tentu pada awalnya timbul suatu permasalahan yang menyangkut dengan perebutan hak milik orang lain, sehingga hal itu dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam hukum perdata Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dikenal KUH Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), yang menyatakan :

“Tiap Perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dalam konteks perdata, perbuatan melawan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian, sehingga memungkinkan pihak korban untuk mengajukan penuntutan kepada pihak yang telah melakukan perbuatan tersebut. Pihak korban menderita kerugian dapat berbentuk kerugian material ataupun kerugian immaterial (Sari, 2020, hal. 54).

Hoge Raad menyatakan suatu penafsiran yang sempit dalam putusannya tanggal 31 Januari 1979 mengenai pengertian baru "*onrechtmatige daad*". Putusan tersebut menyatakan *onrechtmatige daad*, yang berarti bukan hanya perbuatan yang melanggar hukum atau hak orang lain saja, akan tetapi juga setiap tindakan yang dianggap bertentangan dengan “kepatutan yang harus

diindahkan dalam pergaulan masyarakat terhadap pribadi atas benda orang lain" (Syahputra, 2012, hal. 103).

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur dibawah ini, antaranya (Fuady, 2014, hal. 254) :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa perbuatan melawan hukum yaitu adanya sebuah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seorang individu yang kerana kesalahannya berakibat timbul kerugian bagi individu lain, sehingga mewajibkan seorang individu yang karena perbuatan salahnya itu untuk mengganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan.

Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, hal ini tercantum dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan rumusan yang mengatur pembatalan atas sertifikat hak atas tanah, yakni ketentuan dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata

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

Permasalahan yang diteliti oleh peneliti berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik No. 00999/Kel. Cisaranten Kidul atas nama Ir. Tuti Gantini yang diajukan permohonan haknya secara sistematis bersama-sama, berdasarkan Putusan Pengadilan No. 237/Pdt.G/2017/PN.Bdg pada putusannya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Euis Mariam sebagai pihak yang dirugikan atas pensertifikatan tanah secara sepihak yang dilakukan pihak lain secara melawam hukum. Serta dalam putusannya Hakim menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat Hak Milik No. 00999/Kel. Cisaranten Kidul atas nama Ir. Tuti Gantini.

Euis Mariam sebagai pemilik sebidang tanah dan bangunan seluas 140 m<sup>2</sup> yang dibelinya dari Sdr. Dadang Jumara berdasarkan Kwitansi Jual Beli tertanggal 15 Oktober 1996 yang terletak di Blok Gedebage Tengah RT.004 RW.005 Kelurahan Cisaranten Kidul, Kecamatan Gedebage. Objek tanah dimaksud tersebut untuk digunakan sebagai tempat tinggal dan dijadikan tempat usaha bersama suaminya Sdr. Hidayat alias Cecep Hidayat yang telah dinikahinya pada tanggal 5 Maret 1993. Namun, pada tanggal 13 Maret 2008 antara Euis Mariam dan Cecep Hidayat memilih bercerai, dimana setelah perceraian tersebut, objek tanah masih ditempati oleh Euis Mariam sedangkan suaminya tidak tinggal lagi diobjek tanah dimaksud.

Pada tahun 2016, atas perintah mantan suaminya yakni Cecep Hidayat, Euis Mariam diminta untuk mengosongkan objek tanah dimaksud dengan

alasan telah dibeli oleh Ir. Tuti Gantini yang merupakan kakak kandung dari Cecep Hidayat. Pada kenyataannya, Euis Mariam sama sekali tak pernah melakukan peralihan dengan cara apapun tanah miliknya tersebut kepada siapapun termasuk kepada Ir. Tuti Gantini. Karena Euis Mariam tidak mau mengosongkan dan menyerahkan objek tanah dan bangunan dimaksud, maka beberapa orang yang mengaku sebagai suruhan dari Ir. Tuti Gantini, mengeluarkan secara paksa barang-barang milik Euis Mariam dengan memaksa Euis Mariam keluar dari rumah dan mengunci pagar rumah agar Euis Mariam tidak dapat menempati rumah pada objek tanah dimaksud.

Diketahui bahwa atas tanah miliknya tersebut diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 00999/Kel. Cisaranten Kidul seluas 342 m<sup>2</sup> atas nama Ir. Tuti Gantini yang diajukan permohonan haknya secara sistematis bersama-sama. Namun pada kenyataannya, berdasarkan buku Letter C yang ada di Kelurahan Cisaranten Kidul, tanah tersebut berasal dari Kohir 638/942 an. E. Salam/H.Djaha (Alm), adapun untuk Persil 86 D.II tercatat obyek tanah dan bangunan tersebut dijual kepada Ir.Tuti Gantini hanya seluas 168 m<sup>2</sup>. Sehingga, Sertifikat Hak Milik No. 00999/Kel.Cisaranten Kidul tersebut telah mengikutsertakan hak orang lain yakni Euis Mariam di dalamnya yakni seluas 140 m<sup>2</sup>. Euis Mariam menjadi pihak yang dirugikan atas perkara ini.

Dalam kasus tersebut Ir.Tuti Gantini dan Cecep Hidayat telah melakukan melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum atau biasa disebut PMH, yang mana telah mengambil alih secara paksa dan secara sepihak objek tanah milik Euis Mariam.

Berdasarkan penjelasan dan permasalahan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian hukum yang akan dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul :

**“PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUGIKAN PEMILIK OBJEK TANAH ATAS PENSERTIFIKATAN TANAH SECARA SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA”.**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, identifikasi masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas pensertifikatan tanah secara sepihak dalam perspektif Hukum Perdata?
2. Bagaimana akibat hukum atas pensertifikatan tanah secara sepihak yang merugikan pemilik objek tanah dalam perspektif Hukum Perdata?
3. Bagaimana penyelesaian dari perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas pensertifikatan tanah secara sepihak?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai peneliti adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas pensertifikatan tanah secara sepihak dalam perspektif Hukum Perdata;
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum atas pensertifikatan tanah secara sepihak yang merugikan pemilik objek tanah dalam perspektif Hukum Perdata;
3. Untuk mengetahui penyelesaian dari perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas pensertifikatan tanah secara sepihak.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat dan kegunaan secara teoritis ataupun praktis, dalam hal ini terkait kegunaan penelitian ini yaitu diantaranya berikut ini :

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Peneliti berharap hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagian bahan referensi bagi ilmu pengetahuan terkhusus di bidang perdata. Kemudian, penelitian ini diharapkan dapat melahirkan pandangan dan pengetahuan terbaru khususnya tentang perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas pensertifikatan tanah secara sepihak dalam perspektif hukum perdata.

Serta menjadi bahan masukan ilmu-ilmu untuk Kantor Pertanahan khususnya dalam menjamin kepastian hak kepemilikan suatu objek tanah milik masyarakat Indonesia.

## **2. Kegunaan Praktis**

### **a. Bagi Kantor Pertanahan**

Sebagai referensi bagi pihak pengambil keputusan, terkhusus di Kantor Pertanahan dalam memecahkan masalah yang timbul sehubungan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas pensertifikatan tanah secara sepihak.

### **b. Bagi Masyarakat**

Sebagai sumber informasi bagi pemegang hak atas tanah yang belum mendaftarkan haknya, disarankan untuk segera mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum.

### **c. Bagi Mahasiswa/Sarjana/Peneliti**

Sebagai referensi bagi mereka yang akan meneliti lebih jauh lagi mengenai kegiatan Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan suatu sengketa pertanahan terkhusus mengenai perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas pensertifikatan tanah secara sepihak dalam perspektif Hukum Perdata.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum, hal ini tercantum dalam Amandemen IV Undang-Undang Dasar Negara Republik

Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 Ayat (3) yang berbunyi “Negara Indonesia ialah Negara Hukum”, artinya segala sesuatu yang berhubungan dengan kehidupan bermasyarakat di berbagai bidang harus diatur dengan hukum yang berlaku saat itu. Dalam bidang pertanahan pun, harus diatur dengan hukum dalam hal ini undang-undang yang berlaku, karena tanah memegang kedudukan yang esensial dalam kehidupan manusia.

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang selanjutnya disebut UUD 1945 menyebutkan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat”, sehingga pemanfaatan tanah merupakan upaya yang berkesinambungan untuk mewujudkan pembangunan nasional yang berkesinambungan serta dilaksanakan menurut Pancasila dan UUD 1945 (Putri Lesmana, 2020, hal. 7).

Kasus yang diangkat dalam penelitian ini, memiliki korelasi dengan Pancasila sebagai Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia, yaitu sila ke-5 yang berbunyi, “Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia”, maka, keadilan harus dijunjung tinggi sebagai upaya pemenuhan hak-hak dan kewajiban warga negara Indonesia. Pemberian sebuah keadilan harus diberikan secara merata bagi setiap orang, tanpa memandang suku, ras, dan antar golongan sehingga keadilan dapat dirasakan oleh setiap manusia dalam menjalankan kehidupannya. Sebagaimana para pihak yang berada dalam kasus yang diangkat pada penelitian ini yakni Euis Mariam sebagai pihak yang dirugikan mesti memenuhi hak nya yaitu mendapatkan keadilan, akan permasalahan yang

dihadapinya. Sedangkan bagi pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum mesti memenuhi kewajibannya yaitu mengganti kerugian.

Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri, diatur dalam Buku III KUH Perdata, terkhusus pada Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Adanya kesadaran setiap warga negara Indonesia dengan mengimplementasikan upaya memenuhi hak-hak serta kewajiban-kewajiban tiap-tiap individu dalam kehidupan bermasyarakat, maka keadilan di muka negeri ini akan semakin terpancarkan.

Suatu perbuatan dapat dikatakan melawan hukum, jika telah memenuhi unsur-unsur PMH sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu (Fuady, 2014, hal. 254) :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Menurut Salim HS dalam bukunya menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum yang termaktub pada Pasal 1365 KUH Perdata hanya mengatur mengenai bentuk ganti kerugian yang akan dibebankan kepada orang yang telah berbuat kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Perlu ditegaskan

bahwa ganti kerugian tersebut muncul karena adanya unsur kesalahan bukan karena adanya sebuah perjanjian (HS, 2008, hal. 10).

Dasar suatu pemikiran yang melatar belakangi diadakannya pendaftaran tanah adalah dengan mengingat kepada Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang mewajibkan tanah di seluruh wilayah Indonesia harus didaftarkan sehingga dapat mencapai kepastian hukum. Adapun Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut menyatakan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah *Jo* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan sebagai jaminan untuk mendapatkan kepastian hukumnya, pendaftaran tanah harus dilakukan sesuai dengan yang tercantum pada Pasal 19 Ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa :

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:  
a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;  
b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;  
c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Berdasarkan uraian diatas, bahwa Pasal 19 UUPA merupakan suatu dasar hukum diadakannya pendaftaran tanah dan pelaksanaannya dilakukan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan

Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta meliputi pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 23, 32, 38 UUPA yang masing-masing mewajibkan kepada para pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.

Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa pendaftaran tanah dimaksudkan untuk dapat diberikannya sertifikat hak milik yang fungsi utamanya adalah sebagai alat bukti hak atas tanah maupun hak tanggungan.

Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan :

“Sertifikat merupakan tanda bukti otentik sebagai alat pembuktian yang kuat berisi data fisik dan yuridis yang termuat didalam sertifikat tersebut, selama data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

Atas dasar ketentuan pasal ini, telah memberikan jaminan kepastian hukum tentang hak atas tanah, akan tetapi tidak tentu dapat sepenuhnya memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah, rasa

aman belum dapat dirasakan oleh para pemegang hak milik meskipun telah memiliki sertifikat karena ada kemungkinan di kemudian hari dapat digugat oleh pihak yang telah dirugikan akibat terbitnya suatu sertifikat hak milik atas tanah tersebut (Santoso, 2010, hal. 276).

Sertifikat merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui kantor wilayah setempat. Sertifikat tersebut akan dicetak dalam bentuk 2 rangkap, salah satu akan disimpan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai buku tanah, sedangkan salinan lainnya akan dipegang oleh masyarakat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan. Dalam arsip buku tanah akan tercantum secara menyeluruh berupa data fisik maupun yuridis, luas tanah, batas-batas tanah, dasar kepemilikan, data-data pemilik dan lain sebagainya (Adhya Wastika Susanto, 2021, hal. 12).

Kepastian harus ada terlebih dahulu sebelum sebuah sertifikat hak atas tanah diterbitkan, sehingga nantinya akan menjamin mengenai apa yang akan dibuktikan dalam sertifikat tersebut. Sertifikat itu harus membuktikan siapa pemilik objek tanah, jenis hak objek tanah tersebut, status hukum pada objek tanah tersebut, keterangan data-data fisik dan yuridis mengenai objek tanah, apakah terdapat atau tidak pihak ketiga yang terlibat, beban diatas hak tersebut dan peristiwa hukum penting yang terjadi dalam objek tanah tersebut. Namun, dengan adanya ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan diatas, dalam kenyataannya masih selalu di warnai oleh adanya suatu penerbitan sertifikat yang penerima hak nya tidak memenuhi syarat dan terdapat kekeliruan dalam

pemberiannya, maka sertifikat tersebut berdasarkan putusan pengadilan dikatakan sebagai sertifikat yang mengandung cacat hukum.

Sertifikat cacat hukum itu sendiri ialah bukti bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan namun didalam prosesnya terdapat unsur kesalahan, paksaan, penipuan dan lain-lain. Dapat juga terjadi kemungkinan bahwa prosedur secara formil tidak tepat atau telah dilanggar, maka akibat hukumnya batal. Tidak jarang sertifikat hak atas tanah yang telah didaftarkan terjadi permasalahan yang dapat menimbulkan sengketa yang pada akhirnya berujung pada permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah tersebut melalui jalur pengadilan (Eric Hamenda et al., 2021, hal. 197).

Apabila timbul sengketa dalam penerbitan sertifikat yang mengandung cacat hukum, maka peranan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat penghapusan suatu hak yang diberikan kepadanya. Hal ini termaktub pada Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

- (1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
  - a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
  - b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
  - c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
- (2) Dalam hal sertifikat atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Mengenai pembatalan atas sertifikat yang mengandung cacat hukum tersebut, rumusannya diatur dalam ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pasal 29 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 menyatakan bahwa :

- (1) Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:
  - a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
  - b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- (2) Sebelum dilakukan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan memberitahukan kepada pemegang Hak atas Tanah dan Hak Tanggungan dalam hal Produk Hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

Peraturan diatas memiliki keterkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang atas perbuatannya itu telah merugikan pemilik objek tanah atas penebitan sertifikat tanah secara sepihak, sehingga pada akhir penyelesaiannya dilakukan pembatalan produk hukum tersebut. Selain itu, sebelum dilakukannya pembatalan tersebut, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan memberitahukan kepada pemegang Hak atas Tanah dalam hal Produk Hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertipikat tanah, serta memberikan pengaturan bahwa Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah didasarkan oleh Putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, sebagai berikut (Santoso, 2012, hal. 291):

1. *Asas Sederhana*, bertujuan untuk memudahkan para pemangku kepentingan, terutama pemegang hak atas tanah dapat memahami aturan-aturan pokok dengan mudah.
2. *Asas Aman*, bertujuan untuk menunjukkan dalam proses pendaftaran tanah harus dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat menjamin kepastian hukum sesuai dengan tujuan yang harus dicapai dalam pendaftaran tanah.
3. *Asas Terjangkau*, bertujuan untuk menunjukkan bahwa pemberian pelayanan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah harus dapat dijangkau para pihak yang membutuhkannya, khususnya dengan memberikan perhatian lebih terhadap kebutuhan dan kemampuan kalangan masyarakat yang berekonomi lemah.
4. *Asas Mutakhir*, bertujuan untuk menunjukkan bahwa tersedianya pemeliharaan data yang berkelanjutan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Data yang tersedia mesti mampu menunjukkan situasi yang mutakhir dan kelengkapan data yang memadai. Oleh karena itu, perlu mengikuti kewajiban pendaftaran dan dilakukan pendataan segala perubahan yang akan terjadi di masa mendatang.
5. *Asas Terbuka*, bertujuan supaya masyarakat dapat memperoleh informasi mengenai keterangan data fisik dan data yuridis yang benar secara menyeluruh, setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Asas-asas pendaftaran tanah diatas merupakan sebuah penerapan dari kehendak Pasal 19 UUPA, yakni penyelenggaraan pendaftaran tanah harus sesuai dengan kecakapan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas, sosial, ekonomi, serta kemungkinan pelaksanaannya sesuai dengan pertimbangan Menteri Agraria (Ramdhan, 2021, hal. 39).

Pasal 24 (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa apabila tidak tersedia lagi alat pembuktian yang lengkap, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan penguasaan fisik, dan salah satu syarat penguasaan dilakukan dalam itikad baik. Hal tersebut di atas mencerminkan itikad baik yang digunakan sebagai asas dalam pendaftaran tanah. Itikad baik ini berarti merupakan syarat utama dalam pembukuan hak atau pendaftaran hak atas tanah atau yang sering disebut pengajuan permohonan pensertifikatan tanah.

Itikad baik yang terkandung dalam syarat-syarat penguasaan fisik yang menjadi landasan pendaftaran hak atas tanah juga harus jelas dan tidak menimbulkan banyak interpretasi atau kebingungan hukum. Pentingnya itikad baik dalam Pasal 24 (2) PP No. 24 Tahun 1997 mengandung arti dari sudut pandang berbagai ahli bahwa pengendalian secara fisik dilakukan tanpa adanya kecurangan atau tipu daya yang dilakukan secara terbuka (diketahui secara umum), tanpa pihak lain dan bukan semata-mata karena alasan kepentingan pribadi, dan hal itu dianggap sesuai dengan norma yang berkembang di masyarakat ini (Setyo Putri, 2017, hal. 15).

Wirjono Prodjodikoro menyatakan itikad baik harus dilaksanakan dalam dua waktu (Prodjodikoro, 1992, hal. 56–62), yakni :

- a. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Artinya, adanya suatu perkiraan atau pendapat seseorang bahwa syarat untuk mengadakan suatu hubungan hukum telah dipenuhi. Dalam hal ini, hukum melindungi pihak yang melakukan hubungan hukum disertai dengan itikad baik, sedangkan pihak yang bertindak dengan itikad tidak baik (*tekwdertrouw*) haruslah ia bertanggung jawab serta menanggung resikonya.
- b. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak dan kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum itu. Itikad baik disini menitikbertkan pada tindakan yang diambil oleh kedua belah pihak, yakni tindakan sebagai pelaksanaan suatu hal.

Makna itikad baik dalam Pasal 24 (2) PP No. 24 Tahun 1997 secara objektif berarti bahwa suatu perjanjian wajib dilaksanakan berdasarkan norma kepatuhan dan kesusilaan sehingga tidak ada dampak yang dialami oleh salah satu pihak. Seperti pada kasus yang diangkat dalam penelitian ini, Euis Mariam sekaligus pemilik objek tanah dan bangunan yang dimaksud menjadi pihak yang menderita kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain atas pensertifikatan tanah secara sepihak dan tidak berlandaskan asas itikad baik. Oleh karena itu, bagi pihak yang telah dirugikan, berhak mendapatkan keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum.

Terdapat teori dalam perbuatan melawan hukum. Yang pertama, Teori *Schutznorm* atau disebut ajaran “relativitas” yang berasal dari hukum Jerman dan dibawa oleh *Gelein Vitringa* ke negeri Belanda. Secara harfiah “*schutznorm*” artinya norma perlindungan. Teori *Schutznorm* ini, mengajarkan supaya seseorang dapat diminta pertanggungjawabannya karena telah melakukan suatu perbuatan yang melawan hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUH Perdata. Seseorang tersebut tidaklah cukup jika hanya sekedar menunjukkan adanya suatu hubungan kausal antara perbuatan yang telah dilakukan dengan kerugian yang timbul. Akan tetapi, perlu ditunjukkan pula norma atau aturan yang telah dilanggar oleh seseorang tersebut, dengan tujuan untuk melindungi kepentingan pihak korban yang telah dilanggarnya (Fuady, 2013, hal. 14).

Teori yang kedua, yaitu Teori *Aanprakelijtheid*, dalam bahasa Indonesia disebut dengan teori “tanggung gugat” yang berarti sebuah teori untuk menentukan siapakah pihak yang harus digugat karena adanya suatu perbuatan melawan hukum. Akan tetapi dalam hal ini tidak selama-lamanya, pihak yang harus digugat atau menerima tanggung gugat adalah pihak pelaku perbuatan melawan hukum itu sendiri, maka dirinya lah yang harus digugat ke pengadilan serta mesti membayar ganti kerugian sesuai dengan putusan pengadilan (Fuady, 2013, hal. 16).

Adapun Teori Itikad Baik yang memiliki korelasi dengan permasalahan dalam penelitian ini. Menurut M.L Wry, Itikad Baik merupakan sebuah perbuatan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal, tanpa

mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja, tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain. Selanjutnya, Sutan Remy Sjahdeini menggambarkan secara umum mengenai itikad baik yaitu merupakan niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum. (Sjahdjeini, 1993, hal. 112)

Mengenai teori keadilan, berdasarkan pandangan Aristoteles, keadilan adalah ketaatan pada hukum yaitu merupakan keutamaan. Dalam kata lain bahwa keadilan merupakan sebuah keutamaan serta bersifat umum. Aristoteles, mengartikan keadilan sebagai keseimbangan. Ukuran keseimbangan menurutnya yaitu kesamaan numerik dan kesamaan proposional. Kesamaan numerik berarti bahwa setiap orang dalam suatu unit adalah sama kedudukannya. Misalnya di hadapan hukum, setiap orang akan memperoleh hak yang sama. Sedangkan kesamaan proposional yakni memberikan kepada setiap orang mengenai apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya. Misalnya seorang atlet meraih juara 1, dirinya akan diberi haknya atau dalam hal ini piala dan penghargaan yang sesuai dengan prestasinya.

Aristoteles pun membedakan keadilan, yaitu keadilan distributif dan keadilan korektif. Menurut Aristoteles, keadilan distributif adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik, yang menitikberatkan pada distribusi, penghargaan atas kekayaan dan barang-barang lain yang diperoleh masyarakat. Sementara keadilan korektif mengacu pada memperbaiki kesalahan, membayar kompensasi terhadap pihak yang telah dirugikan atau menghukum pelaku

kejahatan dengan pantas. Jadi, dapat dikatakan bahwa penggantian kerugian dan sanksi merupakan sebuah keadilan (Hyronimus, 2015, hal. 241).

Teori kedua tentang kepastian hukum, secara normatif, kepastian hukum merupakan peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas, berarti tidak memicu keraguan. Sedangkan logis berarti menjadi suatu sistem aturan dengan aturan lainnya sehingga tidak berlawanan atau memicu konflik aturan. Tujuan kepastian hukum mengacu pada bentuk penegakan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan pada pelaksanaannya tidak terpengaruh oleh keadaan yang bersifat personal (Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Padandeng dan Godlieb N. Mamahit, 2009, hal. 385).

Kepastian hukum tidak dapat terpisahkan dari hukum, khususnya norma hukum tertulis. Hukum yang tidak memiliki nilai kepastian maka akan kehilangan maknanya, karena tidak dapat lagi menjadi pedoman perilaku bagi semua orang. Sebagaimana asas *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* yang bermakna “di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum” (Mertokusumo, 2010, hal. 82).

Menurut Sudikno Mertokusumo, masyarakat akan jauh lebih tertib apabila ada kepastian hukum. Tugas hukum adalah mewujudkan kepastian hukum karena bercita-cita menertibkan masyarakat. Tanpa kepastian hukum, masyarakat tidak mengetahui harus berbuat apa, maka akan menimbulkan sebuah kecemasan. Namun, Sudikno Mertokusumo juga menyatakan jika manusia terlalu menekankan kepastian hukum dan mengikuti hukum terlalu

ketat, maka akan menimbulkan kekakuan dan perasaan tidak adil. Sehingga, beliau menjelaskan bahwa apapun yang terjadi aturan akan tetap sama sehingga setiap masyarakat wajib mematuhi dan melaksanakannya (Mertokusumo, 1998, hal. 136).

Teori perlindungan hukum merupakan pengembangan lebih lanjut dari konsep pengakuan dan perlindungan mengenai hak asasi manusia (HAM) yang telah muncul sejak abad ke-19. Perlindungan hukum mencontohkan fungsi hukum itu sendiri, dengan pengertian bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa (Glosarium, 2014) :

“Perlindungan Hukum yakni memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”.

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon terbagi menjadi dua bagian, perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum bertujuan untuk mencegah terjadinya perselisihan atau sengketa, yang mengarah pada tindakan pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan secara diskresi, sedangkan perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa (Hardjon, 2007, hal. 3).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sesuai dengan judul penelitian ini, peneliti ingin memfokuskan penelitian mengenai perbuatan melawan

hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas penerbitan tanah secara sepihak dalam perspektif hukum perdata.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Pada penelitian ini, peneliti memilih menggunakan metode Deskriptif Analitis untuk menuangkan fakta-fakta mengenai fenomena yang sedang diteliti dan mendapatkan pandangan lebih rinci mengenai aturan perundang-undangan yang berfungsi saat itu, kemudian dikaitkan dengan teori hukum yang dalam pelaksanaannya berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti (Soemitro, 1985, hal. 97).

Hasil penelusuran tersebut dinilai dapat memberikan penjelasan secara rinci dan menyeluruh bagi peneliti khususnya mengenai perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas penerbitan tanah secara sepihak dalam perspektif Hukum Perdata.

### **2. Metode Pendekatan**

Peneliti menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif, yakni dengan menentukan sebuah kebenaran, teori-teori, asas-asas serta peraturan perundang-undangan atau aturan hukum yang sesuai dengan aturan-aturan hukum yang diimplementasikan di dalam kehidupan masyarakat.

Dasar metode penelitian ini menitikberatkan pada bahan kepustakaan yang diperoleh dari data sekunder seperti buku-buku, literatur, jurnal dan artikel yang berkaitan dengan peraturan yang berlaku

saat ini yang memiliki korelasi dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini (Hanitijo Soemitro, 1990, hal. 97).

### 3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan peneliti, terdiri dari dua tahap penelitian yaitu, sebagai berikut :

#### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

##### 1) Bahan Hukum Primer

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

##### 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang berupa buku literatur ilmu hukum, jurnal hukum, skripsi, putusan pengadilan yang memiliki korelasi dengan

penelitian hukum ini, makalah serta artikel para ahli maupun pendapat para pakar hukum.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Berupa bahan-bahan yang memuat keterangan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, diantaranya kamus hukum, kamus bahasa dan artikel.

#### b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan di lokasi dan lembaga instansi terkait dengan objek yang akan diteliti, guna memperoleh berbagai informasi sebagai data yang dapat diteliti, seperti fakta yang terjadi, apa yang semestinya terjadi, dan apa yang sebenarnya terjadi (*das sollen dan das sein*).

Peneliti melakukan penelitian lapangan dengan metode wawancara terkait perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas pensertifikatan tanah secara sepihak dalam perspektif hukum perdata.

## 4. Teknik Pengumpul Data

Peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, diantaranya :

### a. Studi Kepustakaan

Teknik pengumpulan data ini yakni dengan mempelajari bahan hukum primer dan sekunder. Hal ini, peneliti mengkaji, mengumpulkan serta meneliti data yang dibutuhkan baik berupa bahan pustaka (buku,

jurnal dan skripsi), Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku saat itu, dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini berkaitan dengan analisis perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas pensertifikatan tanah secara sepihak dalam perspektif hukum perdata.

b. Studi Lapangan

Penelitian ini dilakukan dengan cara mencari informasi melalui diskusi atau wawancara agar mendapatkan keterangan mengenai data primer secara menyeluruh yang berkaitan dengan judul penelitian ini, wawancara tersebut dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung secara langsung. Peneliti terlebih dahulu mesti mempersiapkan beberapa pertanyaan sebagai pedoman, akan tetapi kemungkinan terjadi bermacam-macam bentuk pertanyaan dan metode tanya jawab yang spontan sesuai kondisi studi lapangan berlangsung.

## 5. Alat Pengumpul Data

Beberapa alat pengumpul data yang digunakan peneliti dalam proses pengumpulan data, diantaranya :

- a. Pada penelitian kepustakaan, alat yang digunakan yaitu laptop, dokumen-dokumen seperti buku referensi yang memiliki relevansi dengan judul penelitian hukum dan catatan-catatan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier.

- b. Pada penelitian lapangan, alat yang digunakan antara lain daftar pertanyaan, buku catatan hasil telaah dokumen selama proses penelitian serta alat elektronik seperti laptop dan *handphone* yang digunakan untuk merekam proses wawancara, *flashdisk* dan alat lainnya berupa alat tulis kantor (ATK).

## 6. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Yuridis Kualitatif, dengan teknis analisis data berupa observasi atau penelitian langsung, serta menghubungkan satu sama lain (hasil penelitian kepustakaan dan peneliti lapangan) berfokus pembahasan yang akan diteliti dengan memberlakukan peraturan perundang-undangan yang lainnya mengenai perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik objek tanah atas pensertifikatan tanah secara sepihak dalam perspektif hukum perdata.

## 7. Lokasi Penelitian

Peneliti melakukan penelitian hukum di lokasi yang akan digunakan sebagai bahan memperoleh data yang diperlukan adalah sebagai berikut :

### a. Perpustakaan

- 1). Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan, yang beralamat di Jalan Lengkong Besar No. 68, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat.

- 2). Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, yang beralamat di Jalan Dipatiukur No. 35, Lebakgede, Kec. Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat.
- 3). Dinas Perpustakaan Dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat, yang beralamat di Jalan Kawalayaan Indah II No. 4, Jatisari, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat.

b. Instansi

- 1). Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung, yang beralamat di Jalan Soekarno Hatta No.586, Sekejati, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat.
- 2). Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus, yang beralamat di Jalan L.L.RE. Martadinata No. 74-80, Cihapit, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat.