

**KAJIAN HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM
TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
YANG TELAH DIALIHKAN TANPA SEPENGETAHUAN
PEMILIKNYA
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)**

Skripsi

Oleh:

**Fanreza Fauzi Marpaung
228400154**



**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 3/8/26

Access From (repository.uma.ac.id)3/8/26

**KAJIAN HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM
TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
YANG TELAH DIALIHKAN TANPA SEPENGETAHUAN
PEMILIKNYA
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana

Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Oleh

FANREZA FAUZI MARPAUNG

228400154

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITASS MEDAN AREA

MEDAN

2026

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : KAJIAN HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM
TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
YANG TELAH DIALIHKAN TANPA SEPENGETAHUAN
PEMILIKNYA (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten
Toba)

Nama : Fanreza Fauzi Marpaung

NPM : 228400154

Fakultas : Hukum

Bidang Studi : Keperdataan

Disetujui oleh
Dosen Pembimbing

Marsella, S.H, M.Kn

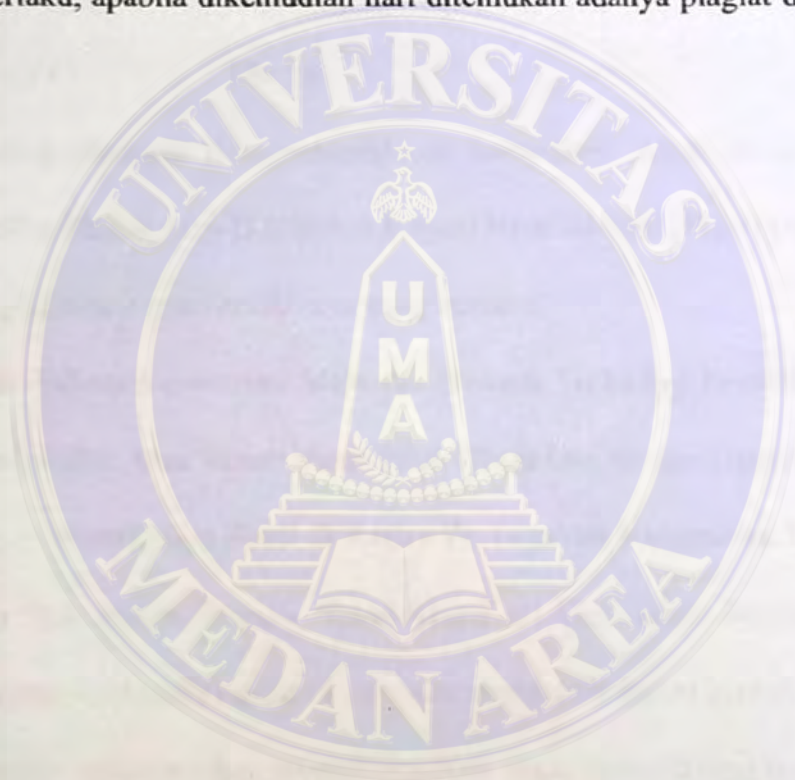
Diketahui oleh

Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H.

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat di dalam skripsi ini.



Medan, 04 Februari 2026



Fanreza Fauzi Marpaung

228400154

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fanreza Fauzi Marpaung

NPM : 228400154

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Kajian Hukum Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Peralihan Sertipikat
Hak Milik Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengetahuan
Pemiliknya Studi di Badan Pertanahan Kabupaten Toba**

Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, Mei 2026



Fanreza Fauzi Marpaung

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Fanreza Fauzi Marpaung
Tempat/Tanggal lahir : Ambar Halim/19 November 2003
Alamat : Jalan Kolam Ujung
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Kristen Protestan
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : P. Marpaung
Ibu : W. Tampubolon
Anak ke : 3 dari 3 bersaudara

3. Pendidikan

Paud Kasih Ibu
SD Negeri 17822
SMP N 1 Pintu Pohan Meranti
SMAS Bintang Timur Balige
Universitas Medan Area

ABSTRAK

Kajian Hukum Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)

Peralihan hak milik atas tanah merupakan perbuatan hukum yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan peralihan sertipikat hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa sepengetahuan pemiliknya sehingga menimbulkan sengketa hukum. Dengan rumusan masalah: Bagaimana prosedur peralihan sertipikat hak milik atas tanah? Bagaimana Upaya penyelesaian terhadap perbuatan melawan hukum pengalihan sertipikat hak milik atas tanah yang dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya? Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur peralihan sertipikat hak milik atas tanah. Untuk memahami proses penyelesaian perbuatan melawan hukum pengalihan sertipikat hak milik atas tanah yang dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, jurnal, buku dan dengan melakukan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan sertipikat hak milik atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak memenuhi syarat sah peralihan hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pemilik hak dapat dilakukan melalui pembatalan sertipikat dan gugatan perdata. Dengan demikian, diperlukan peran aktif Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pengawasan dan verifikasi data guna mencegah terjadinya peralihan hak atas tanah secara tidak sah.

Kata Kunci: peralihan hak atas tanah, sertipikat hak milik, perbuatan melawan hukum

ABSTRACT

Legal Study of Tortious Acts Regarding the Transfer of Land Ownership Certificates Conducted Without the Owner's Knowledge (Study at the Toba Regency Land Office)

The transfer of land ownership rights is a legal act that must be carried out in accordance with statutory regulations to provide legal certainty and protection for the right holders. However, in practice, transfers of land ownership certificates without the owner's knowledge still occur, leading to legal disputes. The problem formulations are: What is the procedure for the transfer of land ownership certificates? What are the settlement efforts against the unlawful act of transferring land ownership certificates without the owner's knowledge? This research aims to determine the procedures for transferring land ownership certificates and to understand the settlement process for unlawful acts involving the transfer of land ownership certificates without the owner's consent. The research method used is normative juridical research, employing a statutory approach, journals, books, and interviews. The results indicate that the transfer of land ownership certificates without the owner's knowledge constitutes an unlawful act (tort) and fails to meet the legal requirements for the transfer of land rights. Legal protection for the rightful owner can be pursued through certificate cancellation and civil lawsuits. Thus, an active role from the National Land Agency (BPN) is needed in supervising and verifying data to prevent land rights.

Keywords: transfer of land rights, ownership certificate, unlawful acts.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, oleh karena kasih dan anugerah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Kajian Hukum Perbuatan Melawan Hukum terhadap Peralihan Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)”**, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Penulisan skripsi ini disusun sebagai bentuk kontribusi akademik penulis dalam mengkaji permasalahan hukum pertanahan, khususnya mengenai perbuatan melawan hukum dalam peralihan sertipikat hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa sepengetahuan pemiliknya, yang dalam praktik masih sering menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum di masyarakat. Penulis menyadari bahwa perlindungan hukum terhadap hak atas tanah merupakan bagian penting dalam mewujudkan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai hambatan dan keterbatasan. Namun, berkat pertolongan Tuhan serta dukungan, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua dan keluarga tercinta yang senantiasa memberikan kasih sayang, doa, dukungan moral maupun material kepada penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M..Eng, MH.SC, selaku Rektor Universitas Medan Area.

3. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H. MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Marsella, S.H, M.Kn selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan arahan, bimbingan, serta motivasi kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Aldi Subhan Lubis, S.H, M.Kn. selaku Ketua Seminar Skripsi yang telah meluangkan waktu, pikiran, serta motivasi kepada penulis.
6. Ibu Wessy Trisna SH, MH. Selaku Sekretaris Seminar Skripsi yang telah meluangkan waktu, pikiran serta motivasi kepada penulis.
7. Bapak Revi Fauzi Putra Mina, S.H, M.H selaku Pembanding Seminar Skripsi yang telah meluangkan waktu, pikiran, serta motivasi kepada penulis.
8. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan hukum kepada penulis selama menempuh pendidikan.
9. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan semangat, bantuan, dan kebersamaan selama masa perkuliahan.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki keterbatasan dan kekurangan, baik dari segi penulisan maupun substansi. Oleh karena itu, penulis mohon maaf

atas ketidaksempurnaan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum pertanahan, serta menjadi berkat bagi semua pihak yang membacanya. Kiranya Tuhan memberkati setiap usaha dan langkah kita. Terima kasih.

Medan, 04 Februari 2026

Fanreza Fauzi Marpaung



DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	
I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Keaslian Penelitian.....	8
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum	11
2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	11
2.1.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	14
2.1.3 Akibat Perbuatan Melawan Hukum.....	17
2.2 Tinjauan Hak Atas Tanah.....	23
2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	23
2.2.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	23
2.3 Tinjauan Umum Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah.....	27
2.3.1 Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah	27
2.3.2 Tahapan Peralihan Sertipikat Hak Milik.....	29
III. METODOLOGI PENELITIAN	37
3.1 Metode Penentuan Waktu Dan Tempat Penelitian	37
3.1.1 Waktu Penelitian.....	37

3.1.2 Tempat Penelitian	38
3.2 Metode Penelitian	38
3.2.1 Jenis Penelitian	38
3.2.2 Jenis Data.....	39
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data.....	39
3.2.4 Analisis Data.....	40
IV. Hasil Dan Pembahasan	41
4.1 Proses Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah	41
4.1.1 Tinjauan Umum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah	41
4.1.2 Proses Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah.....	53
4.1.3 Analisis Proses Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya	57
4.2 Upaya Penyelesaian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Pengalihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Tanpa Sepengetahua Pemiliknya	60
4.2.1 Penyelesaian Hukum oleh Badan Pertanahan Nasional terhadap Perbuatan Melawan Hukum atas Peralihan Sertipikat Hak Milik Tanpa Sepengetahuan Pemilik.....	62
4.2.2 Langkah Penyelesaian Hukum Melalui Pengadilan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Peralihan Sertipikat Hak Milik Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya.....	65
V. KESIMPULAN DAN SARAN	70

5.1 Kesimpulan	70
5.2 Saran	72
DAFTAR PUSTAKA.....	74
LAMPIRAN.....	77



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) tanah adalah penukaan bumi atau lapisan yang diatas sekali. Secarn notmati defisini lanah dialur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang diberikan atau diperoleh oleh individu maupun badan hukum.¹

Perbuatan melawan hukum dalam arti sempit diartikan bahwa orang yang berbuat pelanggaran terhadap hak orang lain atau telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri. Perbuatan pelanggaran terhadap hak orang lain, hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut yaitu hak-hak pribadi (*persoonlijkheidrechten*), hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*), hak atas kebebasan dan hak atas kehormatan dan nama baik. Hak milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Apabila sudah dilakukan pengalihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di

¹ Aldi Subhan Lubis "Pelaksanaan Penlbayaran Ganti Rugi DalaIn Kegiatan Pengadaan Tanah Pcmbangmian Jalur Kereta Api Bandara Sockamo-Hatta Terbadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak" Dol.lrinal: Jounutl of law, Vol. 2. No. I. (April, 2019). Hal. 2.

Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah. Namun hal ini bukan berarti terlepas dari perbuatan melawan hukum.²

Perbuatan melawan hukum, dalam konteks hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang berbunyi: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Mengacu Pasal ini, maka yang dimaksud perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Tindakan hukum berpotensi menjadi perbuatan melawan hukum apabila tindakan hukum itu bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku dan bertentangan dengan hak subjektif orang lain. Peralihan hak yang dilakukan tanpa sepengetahuan pemiliknya tentunya sudah memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum.

Peralihan sertifikat hak milik merupakan salah satu aspek mendasar dalam hukum agraria dan administrasi pertanahan di Indonesia. Secara normatif, ketentuan pendaftaran dan peralihan hak diatur untuk menjaga kepastian hukum, mencegah sengketa, serta melindungi pihak ketiga yang berkepentingan. Peraturan yang menjadi rujukan utama adalah Undang-Undang Pokok Agraria dan aturan pelaksana seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan akta otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Ketentuan ini menegaskan bahwa

² R Ardiansyah, I Asmarudin, Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Peralihan Sertipikat Hak Milik- Pancasakti Law Journal, 2023 - plj.fh.upstegal.ac.id.

peralihan hak yang tidak disertai pemenuhan syarat formal berisiko tidak diakui secara administrasi dan lemah terhadap klaim pihak ketiga.³

Dalam praktik, meskipun regulasi telah cukup jelas, terdapat beragam masalah implementatif yang berujung pada sengketa pertanahan. Salah satu masalah yang paling sering muncul adalah peralihan berdasarkan akta di bawah tangan transaksi yang hanya dibuktikan dengan kwitansi, perjanjian sederhana, atau akta non-otentik yang kemudian dijadikan dasar pendaftaran atau dipertentangkan di pengadilan. Studi empiris di beberapa daerah menunjukkan bahwa penggunaan akta di bawah tangan sering menimbulkan ketidakpastian hukum dan risiko kehilangan hak, karena tidak memenuhi persyaratan pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah 24/1997.

Penelitian tentang peralihan sertipikat hak milik atas tanah menjadi penting untuk beberapa alasan praktis dan akademis: pertama, untuk memetakan pola peralihan yang tidak memenuhi syarat formal dan dampaknya terhadap kepastian hukum; kedua, untuk menganalisis efektivitas mekanisme pendaftaran (peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peran Badan Pertanahan Nasional) dalam mencegah sengketa; ketiga, untuk memberi rekomendasi kebijakan terkait perbaikan prosedur pendaftaran, pembinaan masyarakat, serta penegakan sanksi administratif guna memperkuat perlindungan hak. Studi-studi sebelumnya memberikan landasan empiris dan yuridis, namun masih diperlukan penelitian

³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

komparatif antar wilayah dan evaluasi efektivitas intervensi kebijakan terbaru (misalnya digitalisasi layanan pendaftaran).⁴

Peralihan hak atas tanah adalah proses berpindahnya hak kepemilikan atau penguasaan atas sebidang tanah dari satu pihak kepada pihak lain berdasarkan suatu perbuatan hukum atau sebab tertentu yang sah menurut hukum. Dengan kata lain, peralihan hak merupakan perubahan subjek hukum yang memegang hak atas tanah, sementara objek tanahnya tetap sama. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum (misalnya jual beli, hibah, tukar-menukar, atau warisan) maupun peristiwa hukum (misalnya pewarisan akibat meninggal dunia).

Dalam hukum pertanahan Indonesia, peralihan hak atas tanah diatur terutama dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 26 ayat (1): Jual beli, penukaran, hibah, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (yaitu PPAT – Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Pasal 37 ayat (1): Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 40 ayat

⁴ Sinaga, L. M., “Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik”, *Jurnal Ilmu Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 3, Universitas Sumatera Utara, 2020.

(1): Pendaftaran peralihan hak dilakukan oleh pihak yang memperoleh hak (pembeli/penerima hibah, dan sebagainya).⁵

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, sumber mata pencaharian, maupun sarana kegiatan ekonomi. Dalam konteks hukum Indonesia, tanah tidak hanya bernilai ekonomi tetapi juga mengandung nilai sosial dan kemasyarakatan yang tinggi. Oleh karena itu, pengaturan mengenai hak atas tanah menjadi hal yang sangat fundamental dalam sistem hukum nasional.⁶

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1) menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai sosial, ekonomi, dan hukum yang sangat tinggi. Karena sifatnya yang tetap dan terbatas, tanah sering menjadi objek sengketa dan perlawanan hukum di masyarakat. Salah satu bentuk permasalahan yang sering muncul adalah perlawanan hukum terhadap peralihan hak atas tanah, yaitu penolakan atau gugatan yang diajukan oleh pihak tertentu terhadap keabsahan proses pemindahan hak tanah dari satu pihak ke pihak lain.

Namun dalam praktiknya, pelaksanaan peralihan hak atas tanah sering menimbulkan perlawanan hukum dari pihak lain. Perlawanan hukum tersebut umumnya muncul karena adanya ketidaktertiban administrasi, pemalsuan

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

⁶ Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, Jakarta: Kompas, 2012.

dokumen, tumpang tindih sertifikat, atau jual beli tanah tanpa melalui prosedur yang sah. Selain itu, banyak masyarakat yang melakukan transaksi tanah hanya berdasarkan perjanjian di bawah tangan tanpa pembuatan akta PPAT dan tanpa mendaftarkan peralihan haknya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akibatnya, muncul berbagai sengketa pertanahan, baik antara penjual dan pembeli, antar ahli waris, maupun antara masyarakat dengan pemerintah.⁷

Fenomena perlawanan hukum terhadap peralihan hak atas tanah juga tidak lepas dari faktor kurangnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya tertib administrasi pertanahan. Masyarakat sering kali menganggap bahwa kepemilikan tanah cukup dibuktikan dengan penguasaan fisik atau surat pernyataan, tanpa memperhatikan aspek yuridis yang sah. Kondisi ini menyebabkan banyak transaksi tanah yang dilakukan secara tidak resmi, sehingga rawan menimbulkan gugatan atau perlawanan hukum di kemudian hari.

Selain itu, perlawanan hukum juga sering terjadi karena aspek sosial dan ekonomi, seperti perebutan tanah warisan, ketimpangan kepemilikan tanah, atau adanya pihak yang merasa dirugikan oleh peralihan hak tertentu. Dalam kasus seperti ini, tanah tidak hanya menjadi objek hukum, tetapi juga simbol nilai sosial dan ekonomi yang tinggi, sehingga setiap perubahan kepemilikan berpotensi menimbulkan konflik.⁸

Berdasarkan uraian tersebut, jelas bahwa perlawanan hukum atas peralihan hak atas tanah merupakan permasalahan yang penting dan perlu dikaji secara

⁷ Wibowo, D., "Perbuatan Melawan Hukum dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia", *Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 1, Universitas Airlangga, 2019.

⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT Bina Ilmu, 2007.

mendalam. Kajian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya perlawanan hukum, menelaah keabsahan proses peralihan hak yang disengketakan, serta menganalisis bagaimana penerapan peraturan perundang-undangan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam upaya mewujudkan sistem pertanahan yang tertib, adil, dan sesuai dengan prinsip hukum agraria nasional.⁹

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur peralihan sertipikat hak milik atas tanah.
2. Bagaimana upaya penyelesaian terhadap perbuatan melawan hukum pengalihan sertipikat hak milik atas tanah yang dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur peralihan sertipikat hak milik atas tanah.
2. Untuk memahami proses penyelesaian perbuatan melawan hukum terhadap sertipikat hak milik atas tanah yang dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya.

1.4. Manfaat Penelitian

⁹ Sihombing, J., “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik dalam Sengketa Perdata”, *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 1, Universitas Medan Area, 2020.

Adapun manfaat dari hasil penelitian yang penulis lakukan adalah :

1.4.1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis merupakan manfaat yang berhubungan dalam pengembangan ilmu yang sifatnya jangka panjang. Penelitian ini diharapkan untuk memberikan manfaat dalam mengembangkan ilmu hukum keperdataan khususnya pertanahan. Agar hukum dapat ditegakkan sesuai dengan yang diamanatkan didalam peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan wawasan bagi penulis serta pembaca untuk kemakmuran bermasyarakat. Penelitian ini juga untuk memberikan informasi bagi pembaca baik Masyarakat dan kalangan birokrat pemerintah yang terkait dengan perbuatan melawan hukum tentang pengalihan sertipikat hak milik atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya.¹⁰

1.5. Keaslian Penelitian

Skripsi yang saya susun dengan judul Kajian Hukum Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya (Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional). Belum ditemukan skripsi dengan judul tersebut di Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Penelitian ini dilaksanakan berdasarkan penelusuran informasi kepustakaan dan jurnal.

¹⁰ <https://deepublishstore.com/pengertian-manfaat-penelitian/> diakses pada tanggal 19 Desember 2022.

Dari beberapa judul skripsi yang pernah di angkat peneliti sebelumnya, ditemukan judul yang hampir sama dengan penulisan skripsi ini, antara lain:

1) Skripsi atas nama Billy Auro Rama, NPM: 108400108 Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area , tahun 2015 dengan judul: Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan No. 467/PDT.G/2010/PN-Mdn). Adapun Perumusan Masalahnya Adalah Sebagai Berikut:

- a) Faktor - faktor apa saja yang mendasari terjadinya sengketa hak kepemilikan atas tanah.
- b) Bagaimana cara penyelesaian sengketa hak milik atas tanah akibat dari perbuatan melawan hukum.
- c) Apa saja kendala - kendala dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah.

2) Skripsi atas nama Ganang Agus Saputro, NPM: 141010314 Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru, tahun 2019 dengan judul: Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Ulayat (Studi Putusan No. 1/PDT.G/2018/PN.PDP). Adapun Perumusan Masalahnya Adalah Sebagai Berikut:

- a) Bagaimana pembuktian kepemilikan hak atas tanah ulayat dalam perkara nomor 1/Pdt.G/2018/PN.PDP.
- b) Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim dalam memberikan putusan dalam perkara perdata nomor 1/Pdt.G/2018/PN.PDP.

Peneliti diatas melakukan penelitian secara substansi yang berbeda dengan penelitian saat ini, sehingga walaupun ada kesamaan kontruksinya namun didalam substansinya berbeda.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum

2.1.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum merupakan salah satu bentuk perbuatan yang menimbulkan tanggung jawab perdata bagi seseorang.¹¹ Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*, yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal tersebut berbunyi:

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

Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum mengandung unsur:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melanggar hukum;
3. Timbul kerugian bagi pihak lain;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;
5. Adanya unsur kesalahan dari pelaku.

¹¹ Sinaga, L. M., “Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik”, Jurnal Ilmu Hukum dan Pembangunan, Vol. 50, No. 3, Universitas Sumatera Utara, 2020.

Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, bertentangan dengan kesusilaan, maupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diperhatikan dalam pergaulan masyarakat terhadap orang lain atau terhadap benda orang lain.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang oleh hukum dianggap tidak patut dilakukan, baik karena bertentangan dengan undang-undang, maupun karena bertentangan dengan asas-asas umum yang diakui oleh masyarakat.¹²

Dengan demikian, perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain akibat adanya tindakan yang bertentangan dengan hukum, baik dalam bentuk pelanggaran norma hukum tertulis maupun norma hukum yang tidak tertulis.¹³

Perbuatan melawan hukum dalam sistem hukum Indonesia mengikuti konsep klasik dari hukum Belanda, yaitu bahwa perbuatan melawan hukum hanya mencakup pelanggaran terhadap undang-undang tertulis. Namun, pengertian ini kemudian diperluas melalui putusan *Hoge Raad* (Mahkamah Agung Belanda) tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara "*Lindenbaum vs. Cohen.*"

¹² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1999.

¹³ Hutabarat, R., "Aspek Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Dirugikan atas Peralihan Hak tanpa Izin", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 10, No. 4, Universitas Sam Ratulangi, 2022.

Dalam putusan tersebut, *Hoge Raad* menegaskan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada pelanggaran undang-undang tertulis, tetapi juga mencakup tindakan yang:¹⁴

1. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.
3. Bertentangan dengan kesusilaan.
4. Bertentangan dengan keputusan yang berlaku dalam masyarakat.

Pandangan ini kemudian diterima secara luas dalam praktik hukum Indonesia dan menjadi dasar yurisprudensi dalam perkara-perkara perdata, terutama yang berkaitan dengan tanggung jawab perdata karena perbuatan melawan hukum.

Dalam konteks hukum perdata, perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) menimbulkan akibat hukum berupa tanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pihak lain. Dalam bidang pertanahan, perbuatan melawan hukum sering muncul akibat pelanggaran terhadap hak atas tanah, baik oleh individu, badan hukum, maupun oleh pejabat pemerintah yang menyalahgunakan kewenangan. Penerapan konsep perbuatan melawan hukum di bidang pertanahan memiliki karakteristik tersendiri karena berkaitan dengan hak kebendaan yang bersifat tetap dan eksklusif.¹⁵

¹⁴ Putusan Lindenbaum V.Cohen, 1999.

¹⁵ Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

2.1.2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dan doktrin hukum, unsur-unsur perbuatan melawan hukum dapat diuraikan sebagai berikut:¹⁶

a. Adanya Perbuatan

Perbuatan di sini dapat berupa tindakan aktif (*commission*) maupun pasif (*omission*). Contoh tindakan aktif adalah merusak barang milik orang lain, sedangkan tindakan pasif adalah tidak melakukan kewajiban hukum yang seharusnya. Suatu perbuatan dianggap memenuhi unsur ini apabila pelaku melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang menjadi sebab timbulnya kerugian bagi pihak lain.

b. Adanya Perbuatan Melanggar Hukum

Melanggar hukum berarti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, bertentangan dengan hak orang lain, kesusilaan, maupun kepatutan. Contoh konkret:

1. Pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menerbitkan sertifikat di atas tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang lain;
2. Seseorang yang mengklaim tanah negara sebagai miliknya dengan dokumen palsu.

¹⁶ Wibowo, D., "Perbuatan Melawan Hukum dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia", Jurnal Hukum dan Keadilan, Vol. 7, No. 1, Universitas Airlangga, 2019.

Suatu tindakan pejabat yang menerbitkan sertifikat di atas tanah yang telah memiliki sertifikat lain merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*).

c. Adanya Kerugian

Kerugian dapat berupa kerugian materiil (bersifat ekonomi) maupun immateriil (non-ekonomi. Dalam perkara pertanahan, kerugian material dapat berupa:

1. Kehilangan hak atas tanah;
2. Berkurangnya nilai ekonomis tanah;
3. Biaya hukum atau biaya pemulihan hak.

Sedangkan kerugian immateriil bisa berupa:

1. Gangguan kehormatan atau nama baik;
2. Rasa tertekan atau ketidaknyamanan akibat kehilangan tanah.

Kerugian adalah syarat mutlak bagi lahirnya tanggung jawab hukum dalam perbuatan melawan hukum. Tanpa adanya kerugian, tidak ada dasar hukum untuk menuntut ganti rugi

d. Adanya Hubungan Kausalitas

Harus terdapat hubungan sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul. Jika tidak ada hubungan sebab-akibat, maka tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban. Dalam perkara pertanahan, hubungan kausal ini harus dibuktikan melalui:

1. Bukti kepemilikan yang sah (sertifikat hak milik, sporadik, atau girik);

2. Bukti adanya perbuatan melawan hukum (misalnya penguasaan tanpa hak, penerbitan sertifikat ganda, dan sebagainya).
3. Adanya kerugian yang muncul akibat perbuatan tersebut.

Sebagai contoh, Mahkamah menegaskan bahwa “hubungan sebab-akibat antara penerbitan sertifikat ganda dan hilangnya hak milik atas tanah merupakan bentuk nyata hubungan kausalitas dalam perbuatan melawan hukum di bidang pertanahan.”

e. Adanya Unsur Kesalahan

Kesalahan bisa berupa kesengajaan (*dolus*) atau kelalaian (*culpa*). Unsur kesalahan ini penting untuk menentukan tanggung jawab ganti rugi. Dalam konteks pertanahan, kesalahan dapat dilakukan oleh individu maupun pejabat publik. Misalnya:

1. Pejabat yang lalai memeriksa status tanah sebelum menerbitkan sertifikat;
2. Individu yang sengaja mengklaim tanah orang lain tanpa dasar hukum.

Kesalahan merupakan unsur subjektif yang menunjukkan adanya pertanggungjawaban moral dan hukum dari pelaku terhadap akibat perbuatannya.

Apabila semua unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi, maka pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti kerugian atau pemulihan hak atas tanahnya melalui jalur hukum perdata, administratif, maupun pidana (tergantung bentuk pelanggaran).

Dalam ranah perdata, gugatan diajukan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, sedangkan dalam ranah administrasi dapat diajukan ke Pengadilan

Tata Usaha Negara (PTUN) apabila perbuatan melawan hukum dilakukan oleh pejabat pemerintah.¹⁷

2.1.3. Akibat Perbuatan Melawan Hukum

Setiap perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam bidang pertanahan tidak hanya menimbulkan konflik kepemilikan, tetapi juga menimbulkan akibat hukum bagi pelaku maupun korban. Akibat hukum tersebut mencakup tanggung jawab perdata, sanksi administratif, dan dalam beberapa hal dapat pula berimplikasi pada pertanggungjawaban pidana.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, setiap orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian terhadap orang lain wajib mengganti kerugian tersebut. Ketentuan ini menjadi dasar umum untuk menentukan akibat hukum dari setiap perbuatan melawan hukum, termasuk dalam konteks pertanahan.

Secara umum, akibat dari perbuatan melawan hukum dapat dibedakan menjadi tiga bentuk utama, yaitu :¹⁸

1. Kewajiban Mengganti Kerugian (*Liability for Damages*)

a. Dasar Hukum

Kewajiban mengganti kerugian merupakan konsekuensi utama dari perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Ganti rugi dalam konteks pertanahan dapat diajukan oleh pihak yang dirugikan terhadap pelaku perbuatan melawan hukum, baik perorangan maupun pejabat publik.

¹⁷ Boediono A, Hukum Perdata. Jakarta: Rajawali Pers 2015.

¹⁸ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008.

Ganti rugi merupakan pemulihan terhadap kerugian yang diderita oleh korban akibat adanya pelanggaran hak atau kepentingan hukum yang sah.¹⁹

b. Jenis-Jenis Ganti Rugi

1. Ganti Rugi Materiil, meliputi kerugian yang dapat dihitung secara ekonomi, seperti:

- a). Kehilangan tanah atau bangunan
- b). Turunnya nilai jual tanah akibat sengketa
- c). Biaya hukum, notaris, dan administrasi
- d). Hilangnya hasil usaha di atas tanah tersebut

2. Ganti Rugi Immateriil, bersifat non-ekonomis, seperti:

- a). Rasa tertekan, kehilangan nama baik, atau kehormatan
- b). Gangguan psikologis akibat kehilangan hak atas tanah
- c). Hilangnya rasa aman dalam menempati atau menguasai tanah

Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 385 K/Sip/1971, seorang pejabat BPN yang lalai menerbitkan sertifikat ganda atas sebidang tanah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Mahkamah mengabulkan tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan, karena pejabat tersebut telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil.

2. Pemulihan Keadaan Seperti Semula (*Restitutio in Integrum*)

a. Pengertian

¹⁹ J. Satrio, Hukum Perikatan, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Pemulihan keadaan seperti semula (*restitutio in integrum*) berarti mengembalikan posisi atau keadaan korban perbuatan melawan hukum ke kondisi semula sebelum terjadinya pelanggaran. Konsep ini sering diterapkan dalam perkara pertanahan yang melibatkan sengketa penguasaan atau kepemilikan.²⁰

b. Bentuk Pemulihan

Dalam konteks pertanahan, pemulihan dapat berupa:

1. Pengembalian hak atas tanah kepada pemilik yang sah;
2. Pembatalan sertifikat ganda;
3. Pengosongan tanah oleh pihak yang tidak berhak;
4. Perintah administrasi kepada pejabat untuk mencabut keputusan yang tidak sah.

c. Dasar Hukum

Pemulihan seperti semula juga diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan didukung oleh Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyebutkan bahwa keputusan tata usaha negara dapat dibatalkan apabila bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau asas-asas umum pemerintahan yang baik.

d. Contoh Kasus

²⁰ Hutabarat, R., "Aspek Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Dirugikan atas Peralihan Hak tanpa Izin", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 10, No. 4, Universitas Sam Ratulangi, 2022.

Dalam Putusan PTUN Jakarta No. 75/G/2012/PTUN-JKT, penggugat berhasil memulihkan haknya setelah pengadilan menyatakan sertifikat yang diterbitkan oleh pejabat badan pertanahan nasional (BPN) sebagai cacat hukum dan batal demi hukum, serta memerintahkan BPN untuk mengembalikan status tanah kepada pemilik semula.²¹

3. Pembatalan atau Pencabutan Tindakan Hukum yang Tidak Sah (Invalidation of Legal Acts)

a. Pengertian

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pejabat berwenang sering kali menimbulkan keputusan atau sertifikat tanah yang tidak sah secara hukum. Dalam hal ini, akibat hukumnya adalah pembatalan atau pencabutan tindakan hukum tersebut. Dasar hukum :

1. Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk membatalkan sertifikat yang terbukti diterbitkan secara tidak sah atau menimbulkan sengketa hukum.
2. Pasal 53 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, juga memberikan dasar hukum bagi pengadilan untuk membatalkan keputusan tata usaha negara yang melanggar hukum.

b. Sanksi Administratif dan Pidana

²¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008.

Selain tanggung jawab perdata, pelaku perbuatan melawan hukum di bidang pertanahan juga dapat dikenakan sanksi administratif atau pidana tergantung sifat dan dampak perbuatannya.

1. Sanksi Administratif

Dikenakan terhadap pejabat atau aparat pemerintah yang melakukan pelanggaran kewenangan, seperti:

- a). Teguran tertulis;
- b). Pencabutan kewenangan atau jabatan;
- c). Pembatalan keputusan atau sertifikat yang diterbitkan secara tidak sah.

Dasarnya terdapat pada Pasal 81–83 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

2. Sanksi Pidana

Beberapa perbuatan melawan hukum dalam bidang pertanahan juga dapat dikategorikan sebagai tindak pidana, misalnya:

- a). Pemalsuan surat tanah (Pasal 263 KUHP);
- b). Penyerobotan tanah (Pasal 385 KUHP);
- c). Korupsi dalam penerbitan sertifikat (UU No. 31 Tahun 1999 jo. UU No. 20 Tahun 2001).
- d). Akibat Sosial dan Ekonomi

Selain akibat hukum formal, perbuatan melawan hukum dalam bidang pertanahan juga menimbulkan dampak sosial dan ekonomi, antara lain:²²

²² Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta Rajawali, 1994.

1. Ketidakpastian hukum kepemilikan tanah, yang menghambat investasi dan Pembangunan.
2. Konflik sosial dan horizontal di masyarakat akibat sengketa batas atau penguasaan tanah.
3. Kerugian ekonomi akibat tidak optimalnya pemanfaatan tanah yang disengketakan.
4. Menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan dan aparat penegak hukum.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa akibat perbuatan melawan hukum dalam bidang kepastian hukum atas tanah adalah unsur penting dalam pembangunan nasional. Oleh karena itu, setiap perbuatan melawan hukum di bidang pertanahan harus ditindak tegas agar tidak menimbulkan ketidakstabilan sosial dan ekonomi.²³

Pertanahan tidak hanya mencakup kewajiban mengganti kerugian, tetapi juga dapat berimplikasi pada pemulihan hak, pembatalan tindakan hukum, sanksi administratif, dan bahkan pidana.

Setiap akibat hukum yang timbul tergantung pada sifat dan dampak dari perbuatan yang dilakukan. Oleh karena itu, penerapan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan menjadi sangat penting dalam menegakkan hukum pertanahan di Indonesia.²⁴

2.2. Tinjauan Hak Atas Tanah

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.

²⁴ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

2.2.1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum yang memberi kewenangan kepada pemegangnya untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum, dengan tetap memperhatikan fungsi sosial tanah serta hak menguasai negara.²⁵

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta oleh badan-badan hukum. Hak atas tanah dalam hukum agraria Indonesia tidak bersifat absolut, tetapi tunduk pada prinsip keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Beberapa ahli hukum agraria memberikan definisi yang lebih spesifik mengenai hak atas tanah, antara lain:

Boedi Harsono, menyatakan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi objek haknya.

Effendi Perangin, menyatakan bahwa hak atas tanah adalah hubungan hukum yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum dan tidak bertentangan dengan fungsi sosial tanah tersebut.

²⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 4 ayat 1.

Rochmat Soemitro, menjelaskan bahwa hak atas tanah merupakan bagian dari hak menguasai negara, yang memberikan kewenangan kepada individu untuk menggunakan tanah, tetapi penggunaannya tetap berada dalam pengawasan dan pembatasan oleh negara demi kepentingan umum.²⁶

Maria S.W. Sumardjono, berpendapat bahwa hak atas tanah merupakan hak yang bersifat pribadi, namun pelaksanaannya dibatasi oleh fungsi sosial tanah dan kepentingan umum. Pemegang hak tidak dapat menggunakan tanah secara mutlak tanpa memperhatikan hak-hak orang lain dan ketentuan tata ruang.

Hak atas tanah adalah hubungan hukum yang bersifat tetap antara seseorang dengan sebidang tanah tertentu yang memberikan wewenang kepada orang tersebut untuk menguasai dan memanfaatkannya.²⁷

Hak atas tanah memiliki beberapa ciri khas, yaitu:

1. Memberikan Wewenang kepada Pemegangnya

Hak atas tanah memberikan kekuasaan hukum bagi pemegangnya untuk menggunakan, menguasai, dan menikmati manfaat dari tanah sesuai dengan jenis haknya.

2. Bersifat Terbatas

Hak atas tanah memiliki jangka waktu dan batasan tertentu, baik dari segi luas, tujuan penggunaan, maupun subjek hukumnya.

²⁶ Sinaga, L. M., "Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik", *Jurnal Ilmu Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 3, Universitas Sumatera Utara, 2020.

²⁷ Rochmat Soemitro, *Hak Atas Tanah dan Aspek Hukumnya*, Bandung: Alumni 1982.

3. Tidak Bersifat Mutlak

Pemegang hak tidak memiliki hak absolut atas tanah, karena tanah mempunyai fungsi sosial dan berada di bawah penguasaan negara.

4. Dapat Dialihkan atau Beralih

Beberapa jenis hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, warisan, atau tukar menukar, sesuai dengan peraturan yang berlaku.

5. Dapat Dihapus

Hak atas tanah dapat hapus karena jangka waktu berakhir, dilepaskan oleh pemegang hak, dicabut untuk kepentingan umum, atau karena tanahnya musnah.²⁸

2.2.2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Dalam sistem hukum agraria nasional, hak atas tanah dibedakan berdasarkan sumber, sifat, jangka waktu, serta subjek yang dapat memilikinya. Pembagian jenis hak atas tanah ini dimaksudkan untuk mengatur hubungan hukum antara negara, individu, dan badan hukum dalam pemanfaatan tanah guna mewujudkan kemakmuran rakyat, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

²⁸ Rochmat Soemitro, Hak Atas Tanah dan Aspek Hukumnya, Bandung: Alumni 1982.

Berikut penjelasan secara rinci dari masing-masing jenis hak atas tanah tersebut:²⁹

1. Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Ciri-ciri hak milik: bersifat terkuat dan terpenuh, artinya memberikan kewenangan paling luas kepada pemegang hak, Dapat diwariskan kepada ahli waris, Hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI) (Pasal 21 ayat (1) UUPA), Tidak terbatas waktu (berlaku terus-menerus selama tidak dihapus oleh hukum), Dapat dijadikan dasar untuk memberikan hak-hak lain, seperti HGB atau Hak Pakai di atasnya. Hapusnya Hak Milik: Tanah jatuh kepada negara karena dilepaskan oleh pemiliknya, dicabut untuk kepentingan umum, atau pemiliknya bukan lagi Warga Negara Indonesia (WNI).

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai negara untuk jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. (Pasal 28 ayat (1) UUPA). Bersifat jangka waktu maksimal 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, subjek hukum Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum Indonesia, objeknya tanah yang luasnya minimal 5 hektare dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan. Hapusnya HGU:

- a. Jangka waktu berakhir;
- b. Dibatalkan oleh pemerintah;

²⁹ Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas, 2005.

- c. Dilepaskan oleh pemegang hak;
- d. Tanahnya ditelantarkan.

3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Ciri-ciri:

- a. Dapat dimiliki oleh WNI atau badan hukum Indonesia;
- b. Jangka waktu: maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun;
- c. Memberikan hak untuk mendirikan bangunan, bukan memiliki tanahnya;
- d. Dapat menjadi jaminan hutang dengan hak tanggungan.

Hapusnya HGB:

- a. Jangka waktu berakhir;
- b. Dibatalkan;
- c. Dilepaskan;
- d. Tanah musnah.

4. Hak Pakai

Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau milik orang lain. Ciri-ciri:³⁰

- a. Dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, maupun badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- b. Bersifat terbatas jangka waktu dan tujuan penggunaannya;

³⁰ Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas, 2005.

- c. Tidak dapat dijadikan hak milik;
- d. Dapat diperpanjang sesuai ketentuan.

5. Hak Sewa untuk Bangunan

Hak untuk menggunakan tanah milik orang lain guna mendirikan bangunan dengan membayar sewa kepada pemilik tanah. Ciri-ciri:

- a. Bersifat perdata (berdasarkan perjanjian sewa menyewa);
- b. Jangka waktu tergantung pada perjanjian;
- c. Tidak memberikan hak kepemilikan atau pendaftaran sertifikat;
- d. Tidak dapat dijadikan hak tanggungan.

6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak ini merupakan hak tradisional masyarakat hukum adat untuk membuka hutan dan mengambil hasil alam di atas tanah negara sesuai dengan ketentuan adat yang berlaku, selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Ciri-ciri :

- a. Bersifat sementara dan tradisional
- b. Subjeknya masyarakat hukum adat
- c. Dihormati sepanjang kenyataannya masih ada

7. Hak-Hak Lain dan Hak-Hak Bersifat Sementara

Selain hak-hak pokok di atas, Pasal 53 UUPA mengatur adanya hak-hak lain yang bersifat sementara, seperti:³¹

³¹ Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas, 2005.

a. Hak Gadai Tanah (*Bepandhien*)

Pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada orang lain sebagai jaminan utang dengan hak untuk menebus kembali.

b. Hak Usaha Bagi Hasil (Maron, Gaduhan, Tebasan)

Hubungan hukum kerja sama pertanian antara pemilik tanah dan penggarap.

c. Hak Menumpang

Hak seseorang untuk menempati atau menggunakan tanah milik orang lain tanpa imbalan.

d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hubungan sewa menyewa tanah untuk kepentingan pertanian.

Hak-hak ini bersifat tidak kekal dan akan dihapuskan secara bertahap sesuai dengan asas unifikasi hukum tanah nasional.

2.3. Tinjauan Umum Pengalihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

2.3.1. Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah

Peralihan sertipikat hak milik atas tanah merupakan proses hukum yang menyebabkan berpindahnya hak kepemilikan atau penguasaan tanah dari satu pihak kepada pihak lain.³² Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, atau perbuatan hukum lainnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

³² Romi Ardiansyah, Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik, Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal 2023.

Dengan demikian, setiap bentuk peralihan hak yang tidak didasarkan pada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan dianggap tidak sah secara hukum. Hal ini menunjukkan pentingnya pendaftaran tanah sebagai upaya negara menjamin kepastian hukum atas hak-hak yang timbul dari perbuatan hukum peralihan.

Perbuatan mengalihkan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya merupakan bentuk pelanggaran terhadap hak kepemilikan seseorang dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, pihak yang melakukan perbuatan tersebut telah melanggar hak subjektif pemilik tanah, bertentangan dengan undang-undang (UUPA dan KUHPerdara), serta menimbulkan kerugian.³³

Pengalihan tanah tanpa izin pemilik sering kali dilakukan melalui pemalsuan dokumen, penyalahgunaan surat kuasa, atau manipulasi data pendaftaran tanah. Tindakan ini tidak hanya melanggar hukum perdata, tetapi juga berpotensi menjadi tindak pidana pemalsuan dokumen sebagaimana diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Dalam banyak kasus, pengadilan memutuskan bahwa perbuatan semacam ini adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan batalnya peralihan hak serta kewajiban bagi pelaku untuk mengembalikan hak kepada pemilik semula.

Dasar hukum utama peralihan hak atas tanah di Indonesia antara lain:

1. UUPA Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 20–27.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³³ Romi Ardiansyah, Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik, Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal 2023.

3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.
4. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁴

Sertipikat tanah memiliki fungsi utama sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan dasar legal untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah, termasuk peralihan hak. Menurut Diaz, sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum karena di dalamnya tercantum identitas pemegang hak, luas, letak, batas-batas tanah, dan jenis hak atas tanah. Sertipikat juga berfungsi mencegah terjadinya sengketa kepemilikan akibat tumpang tindih klaim.³⁵

Setiap peralihan hak milik yang tidak didasarkan pada sertipikat atau dilakukan tanpa akta otentik akan menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari, karena dokumen yang tidak otentik tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

2.3.2. Tahapan Peralihan Sertipikat Hak Milik

Mekanisme peralihan sertipikat hak milik atas tanah melibatkan beberapa tahapan hukum dan administrative, tahapan tersebut meliputi:

1. Pembuatan Akta oleh PPAT

Akta jual-beli atau akta hibah harus dibuat di hadapan PPAT sesuai wilayah kedudukan tanah. Akta tersebut menjadi dasar pendaftaran balik nama.

2. Pendaftaran di Kantor Pertanahan (BPN)

Setelah akta dibuat, PPAT wajib menyerahkan berkas pendaftaran ke

³⁴ SH Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*: Sinar Grafika 2023.

³⁵ Diaz, *Sertipikat Tanah*, 2019.

Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja. BPN kemudian melakukan pemeriksaan berkas, verifikasi sertipikat lama, dan penerbitan sertipikat baru atas nama pemilik baru.

3. Balik Nama Sertipikat

Balik nama dilakukan dengan mencoret nama pemegang hak lama dan mencatat nama pemegang hak baru dalam buku tanah serta pada sertipikat yang bersangkutan.

4. Pembayaran Pajak dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Transaksi peralihan hak tidak sah tanpa pelunasan kewajiban pajak (PPH dan BPHTB).³⁶

Berbagai penelitian menunjukkan bahwa dalam praktiknya masih banyak terjadi permasalahan hukum dalam proses peralihan sertipikat hak milik atas tanah. Permasalahan tersebut antara lain:³⁷

1. Peralihan Tanpa Akta PPAT (Akta di Bawah Tangan)

Banyak transaksi jual-beli dilakukan hanya dengan kwitansi atau perjanjian sederhana. Maulidi et al. menemukan bahwa penggunaan akta di bawah tangan sering menimbulkan masalah ketika tanah tersebut hendak didaftarkan untuk pertama kali, karena tidak memenuhi syarat formal menurut PP 24 Tahun 1997.

³⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

³⁷ Sinaga, L. M., "Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik", *Jurnal Ilmu Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 3, Universitas Sumatera Utara, 2020.

2. Pemalsuan Dokumen dan Sertipikat Ganda

Dalam penelitian Rahmadhani ditemukan kasus di mana sertipikat ganda muncul akibat lemahnya verifikasi data oleh petugas pertanahan serta adanya itikad tidak baik dari pihak yang memalsukan dokumen.

3. Sengketa Waris dan Hibah

Deka menyebut bahwa dalam kasus peralihan karena waris atau hibah, sering timbul perselisihan antar ahli waris mengenai keabsahan surat keterangan waris atau hibah yang digunakan sebagai dasar peralihan.

4. Tanah Program Transmigrasi dan Tanah Negara

Sulasningsih menjelaskan bahwa tanah yang berasal dari program transmigrasi atau tanah negara memiliki batasan khusus dalam hal peralihan, karena masih melekat syarat tertentu dari pemerintah yang harus dipenuhi sebelum dapat dialihkan.

Kepastian hukum dalam peralihan hak milik atas tanah sangat bergantung pada dua hal: keabsahan akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah bukan sekadar kegiatan administratif, tetapi merupakan sarana perlindungan hukum bagi pemegang hak. Tanpa pendaftaran yang benar, pemegang hak tidak dapat dikategorikan sebagai pemilik sah menurut hukum positif.³⁸

Setiap peralihan hak yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan berarti tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga, karena prinsip publikasi

³⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.

dalam hukum pertanahan mewajibkan setiap perubahan status hak dicatat dalam buku tanah.

Secara konseptual, pengalihan hak atas tanah bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi pemilik baru, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Melalui pendaftaran tanah, status hukum pemilik baru akan tercatat secara resmi dalam buku tanah dan sertifikat tanah, yang menjadi alat bukti kuat kepemilikan.³⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempertegas mekanisme pengalihan hak atas tanah agar menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak baru. Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini merupakan bukti otentik yang menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data yuridis dalam buku tanah dan sertifikat. Dengan demikian, peran PPAT sangat vital dalam menjamin keabsahan peralihan hak atas tanah.⁴⁰

Proses pengalihan hak atas tanah terdiri dari beberapa tahapan, yaitu:

1. Tahap Perjanjian atau Perbuatan Hukum, yaitu tahap di mana para pihak melakukan kesepakatan hukum seperti jual beli atau hibah yang disertai dengan pemenuhan syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPdata (kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal).

³⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

2. Tahap Pembuatan Akta PPAT, di mana perjanjian tersebut dituangkan secara resmi dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.
3. Tahap Pendaftaran di Kantor Pertanahan, yaitu tahap terakhir untuk mencatat perubahan nama pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat, sehingga pengalihan tersebut memperoleh kekuatan hukum yang sempurna.⁴¹

Dalam praktiknya, pengalihan hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan aspek perdata, tetapi juga berkaitan dengan aspek administratif, sosial, dan ekonomi. Dari sisi administratif, pengalihan hak wajib dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku agar dapat tercatat dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

Dari sisi sosial, pengalihan hak atas tanah harus memperhatikan asas fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, yang menegaskan bahwa setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan penggunaannya tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat. Dari sisi ekonomi, pengalihan hak atas tanah sering kali menjadi bagian dari transaksi komersial yang bernilai tinggi, sehingga kepastian hukum terhadap status kepemilikan sangat berpengaruh terhadap stabilitas ekonomi masyarakat.

Selain itu, menurut Maria S.W. Sumardjono, pengalihan hak atas tanah juga merupakan salah satu sarana redistribusi kepemilikan tanah yang dapat menunjang pemerataan ekonomi apabila dilakukan sesuai dengan prinsip keadilan sosial. Akan tetapi, dalam kenyataannya, banyak terjadi penyimpangan dalam praktik pengalihan hak atas tanah, seperti pemalsuan dokumen, pengalihan tanpa

⁴¹ Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.

sepengetahuan pemilik, atau penyalahgunaan surat kuasa, yang menimbulkan sengketa pertanahan dan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengeluarkan berbagai kebijakan untuk memperketat prosedur verifikasi dokumen dan memperkuat pengawasan terhadap PPAT.⁴²

Dari perspektif hukum agraria nasional, pengalihan hak atas tanah harus selalu mengacu pada asas-asas hukum agraria, yaitu asas nasionalitas, asas keadilan, asas kebersamaan, asas fungsi sosial, dan asas kepastian hukum. Pelaksanaan pengalihan hak yang tidak sesuai dengan asas-asas tersebut berpotensi menimbulkan pelanggaran hukum yang berakibat pada batalnya perbuatan hukum atau bahkan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.⁴³

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengalihan hak milik atas tanah merupakan bagian integral dari sistem hukum pertanahan Indonesia yang mengandung makna yuridis, administratif, dan sosial. Proses ini tidak hanya sekadar pemindahan hak milik secara formal, tetapi juga merupakan wujud pelaksanaan asas kepastian hukum dan fungsi sosial tanah sebagaimana dikehendaki oleh UUPA. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan prosedur yang sah, transparan, dan berdasarkan itikad baik agar tidak menimbulkan sengketa hukum dikemudian hari.⁴⁴

⁴² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2012.

⁴³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.

⁴⁴ Sihombing, J., "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik dalam Sengketa Perdata", *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 1, Universitas Medan Area, 2020.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Metode Penentuan Waktu Dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

NO	Kegiatan	2025								2026								Keterangan
		April				Desember				Februari				Maret				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul																	
2	Seminar Proposal																	
3	Penelitian																	
4	Penulisan Dan Bimbingan																	
5	Seminar Hasil																	
6	Bimbingan Skripsi																	
7	Sidang Meja Hijau																	

3.1.2 Tempat Penelitian

Penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Toba yang beralamat di Jalan. Somba Debata No. 3, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Sumatera Utara 20236. Alasan pemilihan daerah penelitian adalah karena merupakan salah satu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jumlah dan variasi perkara yang tinggi, memiliki akses data yang memadai, serta relevan dengan fokus penelitian terkait.

3.2. Metode Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian adalah yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan, perundang-undangan, penanganan oleh Badan Pertanahan Nasional, teori hukum dan dapat juga berupa pendapat para sarjana.

Penelitian yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, selanjutnya menganalisis hukum tersebut, baik melalui bukubuku, melakukan pengkajian terhadap perundang-undangan yang berhubungan hukum dan pelaksanaannya

Adapun data dalam penelitian ini diperoleh berdasarkan data sekunder, data primer dan data hukum tersier sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan diantaranya kitab Undang- Undang Hukum Perdata dan peraturan terkait lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, tulisan maupun karya ilmiah para sarjana dan teori-teori para ahli hukum yang berhubungan dengan penelitian ini.

- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan pendukung dari penelitian ini dan segala bacaan yang dapat membantu penelitian penelitian ini.

3.2.2. Jenis Data

Sifat penelitian ini secara deskriptif analitis yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin dilakukan dipenelitian pada studi kasus di Kantor Wilayah Pertanahan Kabupaten Toba mengambil beberapa data dan dengan menganalisis yang berkaitan dengan penulisan skripsi. Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis. Studi kasus adalah penelitian tentang kajian hukum perbuatan melawan hukum terhadap sertipikat hak milik atas tanah yang dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya (studi kasus Badan Pertanahan Nasional.), yang mengarah pada penelitian hukum normatif, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normative.

3.2.3. Teknik Pengumpulan Data

Pada skripsi ini digunakan alat pengumpulan data, yakni:

1. *Library Research* (penelitian kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang-Undang, buku-buku, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.
2. *Field research* (penelitian lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung ke Badan Pertanahan Kabupaten Toba dengan melakukan wawancara kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Toba. Dalam hal ini penelitian langsung melakukan penelitian ke Badan Pertanahan Kabupaten Toba.

3.2.4. Analisis Data

Untuk melakukan analisis data dan menarik kesimpulan menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, perundang-undangan dan wawancara.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan sesuai dengan penelitian yang dilakukan pada studi kasus di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Toba. Dari hasil penelitian tersebut dapat diketahui sumber permasalahan yuridis dalam” Kajian Hukum Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Sertipiikat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya” Untuk memperoleh satu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yuridis normatif mengenai prosedur peralihan Sertipikat Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba, peralihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya, serta upaya penyelesaian hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

5.1.1 **Prosedur peralihan Sertipikat Hak Milik atas tanah di BPN** secara normatif telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Prosedur peralihan Sertipikat Hak Milik atas tanah di Badan Pertanahan Nasional dimulai dari adanya perbuatan hukum (seperti jual beli, hibah, atau waris), pembuatan akta oleh PPAT, hingga pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Dalam pelaksanaannya, BPN melakukan pemeriksaan administratif melalui prinsip cek bersih (clear and clean) terhadap data yuridis dan fisik tanah guna memastikan tidak adanya sengketa, cacat hukum, atau tumpang tindih hak. Setelah seluruh persyaratan terpenuhi, BPN menerbitkan sertipikat baru atas nama pemegang hak yang sah. Namun demikian, efektivitas prosedur ini sangat bergantung pada ketelitian pejabat pertanahan, keabsahan dokumen yang diajukan, serta kepatuhan para pihak terhadap ketentuan hukum yang berlaku.

5.1.2 Penyelesaian Hukum oleh Badan Pertanahan (BPN) pada prinsipnya dapat ditempuh melalui jalur administratif dan yudisial. Secara administratif, Badan Pertanahan Nasional berwenang melakukan penelitian terhadap data yuridis dan fisik, memfasilitasi mediasi para pihak, serta mengambil tindakan berupa pemblokiran dan pembatalan sertipikat apabila terbukti terdapat cacat administrasi dalam proses peralihannya. Apabila penyelesaian secara administratif tidak mencapai hasil, maka para pihak dapat menempuh upaya hukum melalui peradilan, baik di Pengadilan Negeri untuk perkara perdata maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara apabila menyangkut keabsahan keputusan administrasi pertanahan. Dalam hal ini, pengadilan berwenang menilai keabsahan peralihan hak serta memberikan putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar pembatalan atau pemulihan hak atas tanah. Dengan demikian, peralihan sertipikat hak milik tanpa sepengetahuan pemilik merupakan perbuatan melawan hukum yang tidak sah, sehingga penyelesaiannya menuntut adanya sinergi antara lembaga administrasi dan lembaga peradilan untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, serta perlindungan hak bagi pemilik yang dirugikan.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian mengenai peralihan Sertipikat Hak Milik atas tanah, peralihan tanpa sepengetahuan pemiliknya, serta upaya penyelesaian hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

5.2.1 Dalam peralihan sertipikat hak milik

1. Badan Pertanahan Nasional harus meningkatkan ketelitian verifikasi data yuridis dan fisik melalui prinsip cek bersih (*clear and clean*) secara maksimal.
2. Memperkuat pengawasan terhadap PPAT dan memastikan setiap akta dibuat berdasarkan dokumen yang sah dan kehadiran para pihak.
3. Mengoptimalkan digitalisasi dan transparansi data pertanahan untuk mencegah pemalsuan dan tumpang tindih hak.
4. Menerapkan status quo (pemblokiran) secara cepat apabila terdapat indikasi sengketa.
5. Meningkatkan sosialisasi hukum kepada masyarakat agar memahami prosedur peralihan yang benar.

5.2.2 Penyelesaian terhadap perbuatan melawan hukum pengalihan sertipikat hak milik atas tanah yang dialihkan tanpa sepengetahuan pemiliknya

1. Badan Pertanahan Nasional harus segera melakukan pemblokiran (status quo) dan pemeriksaan menyeluruh terhadap objek tanah yang disengketakan.

2. Melakukan pembatalan sertipikat apabila terbukti terdapat cacat administrasi atau unsur perbuatan melawan hukum.
3. Mengoptimalkan mediasi sebagai langkah awal penyelesaian sengketa secara cepat dan efisien.
4. Mendorong penyelesaian melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara apabila tidak tercapai kesepakatan.
5. Meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum terhadap oknum yang terlibat untuk mencegah terulangnya kasus serupa.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, Jakarta: Kompas, 2012.
- Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, Perihal Kaedah Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.
- Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia, Surabaya: PT Bina Ilmu, 2007.
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: PT Intermasa, 2008.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Jakarta: Pradnya Paramita, 2012.
- Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Salim HS, Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Salim HS. Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW). Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.
- Sutedi, Adrian. Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Sutedi, Adrian. Sertipikat Hak Atas Tanah. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar, Yogyakarta: Liberty, 2010. Sutedi, Adrian. Sertipikat Hak Atas Tanah. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Salim HS. Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW). Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Mertokusumo, Sudikno. Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty, 2010.

B. Jurnal dan Artikel Ilmiah

Aldi Subhan Lubis "Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Sockamo-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak" *Dokumen Jurnal of law*, Vol. 2. No. 1. (April, 2019). Hal. 2.

Ariyanto, Dwi. "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 24, No. 3, 2017.

Hutabarat, R., "Aspek Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Dirugikan atas Peralihan Hak tanpa Izin", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 10, No. 4, Universitas Sam Ratulangi, 2022.

Lubis, M. Solly. "Aspek Hukum Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 45, No. 1, 2015.

Nasution, Zainal Arifin. "Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Pertanahan." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 1, 2018.

Rahmawati, A., "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Notarius*, Vol. 14, No. 2, Universitas Diponegoro, 2021.

Siregar, Rahmat Hidayat. "Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional dalam Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Rechtvinding*, Vol. 8, No. 2, 2019.

Simanjuntak, Ricardo. "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah." *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 15, No. 2, 2018.

Sihombing, J., "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik dalam Sengketa Perdata", *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 1, Universitas Medan Area, 2020.

Sinaga, L. M., "Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik", *Jurnal Ilmu Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 3, Universitas Sumatera Utara, 2020.

Wibowo, D., “Perbuatan Melawan Hukum dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia”, Jurnal Hukum dan Keadilan, Vol. 7, No. 1, Universitas Airlangga, 2019.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

LAMPIRAN

Lampiran 01 Wawancara

A. Pertanyaan

Nama : Marulam Siahaan, S.SiT., M.M

Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toba

1. Bagaimana posisi dan peran BPN dalam peralihan sertipikat hak milik atas tanah?
2. Bagaimana prosedur penerbitan sertipikat pengganti menurut BPN?
3. Bagaimana proses verifikasi dokumen sebelum penerbitan sertipikat baru?
4. Apakah dilakukan pemeriksaan fisik dan yuridis sebelum penerbitan sertipikat?
5. Bagaimana bisa terjadi peralihan sertipikat hak milik atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya?
6. Apakah pemalsuan dokumen menjadi factor utama dalam perkara peralihan sertipikat hak milik atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya?
7. Apakah sistem pengawasan BPN saat ini sudah memadai?
8. Bagaimana sikap BPN terhadap kasus peralihan sertipikat hak milik atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya?
9. Bagaimana mekanisme penyelesaian hukum terhadap perbuatan melawan hukum peralihan sertipikat hak milik atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya?
10. Bagaimana bentuk tanggung jawab BPN atas terbitnya sertipikat cacat hukum?
11. Apa Langkah BPN untuk mencegah kasus serupa di masa depan?

B. Jawaban Wawancara

1. BPN memiliki posisi sebagai instansi yang berwenang dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan, termasuk pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah. Peran BPN adalah memastikan bahwa setiap peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, melalui proses verifikasi dokumen serta pencatatan perubahan data yuridis dan fisik dalam buku tanah dan sertipikat.
2. Penerbitan sertipikat pengganti dilakukan apabila sertipikat hilang, rusak, atau musnah. Prosedurnya meliputi pengajuan permohonan oleh pemegang hak, disertai surat keterangan kehilangan dari kepolisian, pengumuman di media massa untuk memberikan kesempatan keberatan dari pihak lain, serta dilakukan penelitian oleh BPN sebelum sertipikat pengganti diterbitkan.
3. Proses verifikasi dilakukan dengan meneliti keabsahan dokumen yang diajukan, seperti identitas para pihak, alas hak, serta keaslian akta yang dibuat oleh PPAT. Selain itu, dilakukan pencocokan dengan data yang tersimpan dalam arsip BPN untuk memastikan tidak terjadi tumpang tindih atau sengketa atas tanah tersebut.
4. Ya, pemeriksaan fisik dan yuridis merupakan tahapan wajib. Pemeriksaan fisik dilakukan melalui pengukuran dan pemetaan tanah, sedangkan pemeriksaan yuridis dilakukan dengan meneliti riwayat kepemilikan dan keabsahan dokumen hukum yang mendasari hak atas tanah tersebut.
5. Hal tersebut umumnya terjadi akibat adanya pemalsuan dokumen, penggunaan identitas palsu, atau penyalahgunaan kewenangan oleh oknum tertentu. Selain itu, kelalaian dalam proses verifikasi dan kurangnya

pengawasan juga dapat membuka peluang terjadinya peralihan hak secara tidak sah.

6. Pemalsuan dokumen merupakan salah satu faktor utama yang sering ditemukan. Dokumen palsu seperti akta jual beli, identitas, atau surat kuasa sering digunakan untuk mengelabui sistem administrasi pertanahan, sehingga seolah-olah peralihan tersebut sah secara hukum.
7. Secara umum sistem pengawasan telah berjalan, namun masih perlu terus ditingkatkan. BPN saat ini tengah mengembangkan sistem digitalisasi dan integrasi data pertanahan guna memperkuat pengawasan serta meminimalisir potensi penyimpangan.
8. BPN bersikap tegas terhadap setiap bentuk peralihan hak yang tidak sah. Apabila terbukti terdapat cacat administrasi atau pelanggaran hukum, maka BPN dapat melakukan pembatalan sertipikat serta memberikan sanksi kepada pihak-pihak yang terlibat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
9. Penyelesaian dapat dilakukan melalui dua jalur, yaitu administratif dan yuridis. Secara administratif, BPN dapat melakukan pembatalan sertipikat yang cacat hukum. Sedangkan secara yuridis, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.
10. BPN bertanggung jawab secara administratif dengan melakukan evaluasi dan pembatalan sertipikat yang terbukti cacat hukum. Selain itu, dilakukan pembinaan internal serta penegakan disiplin terhadap aparatur yang terbukti lalai atau melakukan pelanggaran.

11. Langkah yang dilakukan antara lain peningkatan kualitas verifikasi dokumen, penguatan sistem digitalisasi pertanahan, peningkatan kompetensi sumber daya manusia, serta sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya menjaga dokumen pertanahan. Selain itu, BPN juga memperkuat koordinasi dengan instansi terkait seperti PPAT dan aparat penegak hukum.



LAMPIRAN 03 Dokumentasi foto di Lapangan (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)

Gambar : Berfoto dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toba



Lampiran 04 Surat Keterangan Permohonan Riset Dan Wawancara Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Toba

Berikut adalah Surat Keterangan Permohonan Riset dan Wawancara ke Kantor Pertanahan Kabupaten Toba



UNIVERSITAS MEDAN AREA FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus III : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 211/FH/01.10/I/2026
Lampiran :
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

29 Januari 2026

Kepada Yth :
Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toba
di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Fanreza Fauzi Marpaung
N I M : 228400154
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toba, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Kajian Hukum Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah Dialihkan Tanpa Sepengitahuan Pemiliknya*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.


Be. M. Ditra Ramadhan, SH, MH

Lampiran 05 Surat Keterangan Selesai Pelaksanaan Kegiatan Riset Dan Wawancara Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Toba

Berikut adalah Surat Keterangan Selesai Pelaksanaan Kegiatan Riset Dan Wawancara Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Toba



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOBA
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jalan Somba Debata No.3 Balige Telp/Fax. 0632-21870 e-mail: bptobasamosir@gmail.com

Nomor : UP.04.05/101-12.12/II/2026
Sifat : Biasa
Lampiran :
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Balige, 06 Februari 2026

Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Medan Area
di Medan

Sehubungan dengan surat saudara Nomor 211/FH/01.10/1/2026 tanggal 29 Januari 2026 hal tersebut diatas, dengan ini disampaikan bahwa:

Nama : Fanreza Fauzi Marpaung
NIM : 228400154
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

telah melaksanakan pengambilan data/riset dan wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba, guna penyusunan skripsi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "Kajian Hukum Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Peralihan Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang telah Dialihkan tanpa Sepengetahuan Pemiliknya".

Demikian disampaikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Toba,

Marulani Siahaan, S.SiT., M.M
NIP. 19751015 199403 1 001