

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat fundamental. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah, termasuk memanfaatkan tanah. Hampir semua aktivitas manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Manusia dapat membangun rumah, berkebun, membuat jalan di atas tanah, bahkan menjadi patokan wilayah suatu negara. Selain menjadi kebutuhan fundamental manusia, tanah juga memiliki nilai ekonomi yang dapat menjadi aset bagi perseorangan maupun badan hukum, tidak jarang peralihan hak atas tanah dari satu tangan ke tangan lainnya terjadi atas dasar kebutuhan ekonomi dan investasi. Dapat dikatakan tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia dari segi kebutuhan dasar, ekonomi, investasi, transportasi, bahkan pembangunan infrastruktur.

Mengingat tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia, juga dengan semakin mendesaknya peran dan manfaat tanah, maka dalam pemanfaatannya harus diatur dengan ketentuan hukum agar pemanfaatan tanah bisa optimal dan dapat memberikan kesejahteraan. Untuk menghindari persengketaan tanah baik yang menyangkut kepemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, diperlukan kepastian hukum dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan perbuatan hukum yang berkaitan

dengan pertanahan. Dengan demikian, secara konstitusional Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) dalam Pasal 33 ayat (3) menentukan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”<sup>1</sup>. Dalam rangka merealisasikan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka ditetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Dalam kepemilikan benda tidak bergerak khususnya tanah, harus dilengkapi bukti kepemilikan yang sah agar ada kepastian hukum. Apabila kepemilikan tanah tidak dilengkapi dengan alat bukti yang sah, maka kepemilikannya tidak dijamin oleh ketentuan hukum yang berlaku. Untuk melaksanakan ketentuan UUPA, maka ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 PP 24/1997 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.<sup>2</sup> Pada

---

<sup>1</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

ketentuan Pasal 5 PP 24/1997 yang berbunyi: “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”<sup>3</sup>. Kemudian pada Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa BPN dalam melaksanakan fungsinya dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang.<sup>4</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.<sup>5</sup> Sehingga, Kementerian ATR/BPN memiliki wewenang mengoordinasi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 PP 24/1997 mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah nasional.

Pada Pasal 6 ayat (1) PP 24/1997 menentukan bahwa: “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain”. Kantor Pertanahan adalah unit kerja BPN di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah<sup>6</sup>. Dapat diartikan bahwa Kantor Pertanahan merupakan pelaksana dari BPN yang tugasnya memberikan pelayanan langsung kepada masyarakat, dengan

---

<sup>3</sup> Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>4</sup> Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

<sup>5</sup> Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian ATR/BPN

<sup>6</sup> Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

mengemban 3 (tiga) tugas pokok, yaitu:

- 1) Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
- 2) Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
- 3) Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.<sup>7</sup>

Pendaftaran tanah merupakan wujud dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Secara yuridis hak menguasai dari negara diatur di dalam Pasal 2 Ayat (2) huruf c UUPA, yakni memberi wewenang untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>8</sup>

Indonesia menempati posisi ke-13 (tiga belas) dengan wilayah daratan terluas di dunia.<sup>9</sup> Total luas wilayah daratan di Indonesia adalah 1.919.440 km<sup>2</sup> dan sisanya adalah wilayah lautan.<sup>10</sup> Luas wilayah daratan tersebut perlu

---

<sup>7</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda: Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2004) hal. 86

<sup>8</sup> Pasal 2 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

<sup>9</sup> Annisa Ulva Damayanti, “5 Negara Terluas di Dunia, Ada yang Besarnya 9 Kali Indonesia!”, <<https://nasional.okezone.com/read/2018/04/03/337/1881359/5-negara-terluas-di-dunia-ada-yang-besarnya-9-kali-indonesia>>, diakses 22 September 2020

<sup>10</sup> Arum Sutrisni Putri, “Letak dan Luas Indonesia”, <<https://www.kompas.com/skola/read/2020/05/22/193000869/letak-dan-luas-indonesia?page=all>>, diakses 22 September 2020

dilakukan pendaftaran oleh negara untuk dipergunakan bagi kemakmuran rakyat. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dengan diberikan sertipikat hak atas tanah. Selain itu, untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar karena data fisik dan data yuridis terdaftar terbuka untuk umum. Pendaftaran tanah juga bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, yang artinya setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan. Sejalan dengan itu, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Sofyan A. Djalil menjelaskan 2 (dua) hal penting mengapa tanah perlu disertipikatkan, yaitu:<sup>11</sup> pertama, agar tanah masyarakat memiliki kepastian hukum sehingga bisa menghindari sekaligus mengurangi konflik pertanahan yang terjadi. Kedua, masyarakat yang memiliki sertipikat bisa mendapatkan akses ke perbankan untuk pengajuan modal usaha dengan Kredit Usaha Rakyat (KUR) hanya 6 persen per tahun. Dapat disimpulkan, sertipikat tanah selain berfungsi sebagai kepastian hukum akan status kepemilikan hak atas tanah, juga

---

<sup>11</sup> Suhaiela Bahfein, "Penting, Dua Alasan Mengapa Tanah Perlu Disertifikatkan", <<https://properti.kompas.com/read/2020/08/10/155407421/penting-dua-alasan-mengapa-tanah-perlu-disertifikatkan>>, diakses 22 September 2020

mengandung nilai ekonomi berupa mendapat insentif dari pemerintah terkait pengajuan modal usaha dengan kredit 6 persen per tahun.

Pada tahun 2016, Presiden Republik Indonesia, Joko Widodo, telah menginstruksikan percepatan pendaftaran tanah kepada Kementerian ATR/BPN, “Saya minta seluruh jajaran Kanwil BPN kerjakan secepat-cepatnya kalau ingin diminta layanan sertipikat. Kerja siang malam, kerja Kantor Pertanahan,” katanya seperti dikutip dari siaran pers istana.<sup>12</sup> Hal ini dikarenakan pada tahun yang sama, dari total 126 juta bidang tanah di Indonesia, masih ada 86 juta yang belum bersertipikat.<sup>13</sup> Sejauh ini, Kementerian ATR/BPN telah mendaftarkan 24 juta bidang tanah selama kurun waktu 4 (empat) tahun.<sup>14</sup> Hal ini didukung dengan pelaksanaan program percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu

---

<sup>12</sup> Ihsanuddin, “Jokowi Minta Pegawai Badan Pertanahan Kerja Siang Malam”, <<https://nasional.kompas.com/read/2016/12/05/17102761/jokowi.minta.pegawai.badan.pertanahan.kerja.siang.malam?page=all>>, diakses 23 September 2020

<sup>13</sup> Selfie Miftahul Jannah, “Berapa Juta Bidang Tanah Belum Bersertifikat? Ini Kata Menteri ATR”, <<https://finance.detik.com/infrastruktur/d-3823561/berapa-juta-bidang-tanah-belum-bersertifikat-ini-kata-menteri-atr>>, diakses 23 September 2020

<sup>14</sup> Rizkie Fauzian, “Selama 4 Tahun, 24 Juta Bidang Tanah Telah Bersertifikat”, <<https://www.medcom.id/properti/news-properti/8KyX1Ayk-selama-4-tahun-24-juta-bidang-tanah-telah-bersertifikat>>, diakses 23 September 2020

atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>15</sup> Berdasarkan fakta-fakta di atas, artinya pada tahun 2020 masih tersisa sekitar 62 juta bidang tanah yang masih belum bersertipikat di Indonesia, mendekati setengah dari total bidang tanah di Indonesia belum bersertipikat. Kementerian ATR/BPN telah menargetkan pada tahun 2025 seluruh tanah di Indonesia sudah bersertipikat atau minimal sudah terdaftar.<sup>16</sup>

Adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah, maka masyarakat umum dapat mengetahui status atau kedudukan hukum atas dari pada tanah tersebut, termasuk letak, luas, dan batasan-batasannya, siapa yang mempunyai hak atas tanah dan beban apa yang ada di atasnya. Sebagaimana ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:<sup>17</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - a. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
  - b. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan

---

<sup>15</sup> Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

<sup>16</sup> Yuni Astutik, "ATR/BPN Targetkan Seluruh Tanah Sudah Bersertifikat di 2025", <<https://www.cnbcindonesia.com/news/20191211173031-4-122299/atr-bpn-targetkan-seluruh-tanah-sudah-bersertifikat-di-2025>> diakses 23 September 2020

<sup>17</sup> Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Setelah prosedur pendaftaran tanah dilalui dengan benar, pemilik hak akan memperoleh sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah. Tahapan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku terbagi pada 3 (tiga) tahapan; Pengukuran, Pemetaan, Pembukuan.

Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan dan diterbitkan sertipikat tanah, namun masih terjadinya sengketa-sengketa hak-hak atas tanah di tengah-tengah masyarakat yang bahkan sampai pada gugatan-gugatan ke Pengadilan. Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, BPN, Raden Bagus Agus Widjayanto mengungkapkan bahwa selama 5 (lima) tahun pihaknya menerima terkait sengketa tanah sebanyak 9.000 aduan. 50 persen dari total kasus merupakan sengketa terkait tumpang tindih tanah, yang diklaim oleh banyak orang dengan bukti kepemilikan berbeda. Seperti Girik, Akta Jual Beli (AJB), atau *eigendom gementee* yang dikeluarkan pada masa kolonial Belanda. Agus juga menyebutkan bahwa 50 persen kasus tersebut juga terdiri dari mafia tanah<sup>18</sup>. Karena mafia tanah bisa

---

<sup>18</sup> Eko Wahyudi, "BPN Terima 9.000 Kasus, Setengahnya Terkait Mafia Tanah", <<https://bisnis.tempo.co/read/1297996/bpn-terima-9-000-kasus-setengahnya-terkait-mafia-tanah>> diakses 23 September 2020

memalsukan dokumen kepemilikan tanah dan memperkarakan di pengadilan guna merebut suatu lahan orang lain. dengan demikian, Agus mengimbau kepada seluruh masyarakat untuk mengikuti PTSL agar semua tanah tersertipikasi dan mengurangi konflik agraria di kemudian hari. PTSL telah menjadi salah satu program prioritas nasional era pemerintahan Joko Widodo untuk menuntaskan konflik pertanahan.<sup>19</sup>

Sengketa-sengketa tanah yang ada tidak menutup kemungkinan selain dari para pemegang hak juga datang dari pelaksana pendaftaran pertanahan yakni Kepala Kantor Pertanahan dengan kesalahan prosedur sebagaimana secara umum telah disebutkan di atas. Contohnya dapat diambil dalam putusan No. 26/Pdt.G/2019/PN.LBB, di mana Kantor Pertanahan Lubuk Basung menerbitkan sertipikat tanah menyalahi atau tidak memperhatikan prosedur penerbitan Buku Tanah, sehingga sertipikat tersebut memiliki cacat hukum. Segala perjanjian yang lahir pada objek tanah tersebut pun memiliki cacat hukum sehingga merugikan hak subjektif pihak lain dalam hal ini adalah Bupati Agam. Karena melanggar hak subjektif maka pihak yang dirugikan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Lubuk Basung.

Secara ringkas kasusnya sebagai berikut, Indra Catri selaku Bupati Kab. Agam sebagai PENGGUGAT dan PT Sitingkai Sakti Group sebagai TERGUGAT A telah mengadakan perjanjian kerja sama untuk membangun fasilitas publik di

---

<sup>19</sup> Dimas Jarot Bayu, “Jokowi: Sertifikasi Tanah Seluruh RI Pakai Cara Lama Butuh 160 Tahun” <[https://katadata.co.id/desyetyowati/berita/5e9a503214025/jokowi-sertifikasi-tanah-seluruh-ri-pakai-cara-lama-butuh-160-tahun#:~:text=Presiden%20Joko%20Widodo%20\(Jokowi\)%20mengatakan,cara%20lama%20butuh%20160%20tahun.&text=Program%20itu%20diatur%20dalam%20Peraturan,Presiden%20Nomer%202%20Tahun%202018.](https://katadata.co.id/desyetyowati/berita/5e9a503214025/jokowi-sertifikasi-tanah-seluruh-ri-pakai-cara-lama-butuh-160-tahun#:~:text=Presiden%20Joko%20Widodo%20(Jokowi)%20mengatakan,cara%20lama%20butuh%20160%20tahun.&text=Program%20itu%20diatur%20dalam%20Peraturan,Presiden%20Nomer%202%20Tahun%202018.)> diakses 23 September 2020

atas tanah Hak Pengelolaan dari Pemerintah Daerah Kab. Agam. Selain membangun fasilitas publik, Pemerintah Daerah Kab. Agam juga memberikan hak kepada PT Sitingkai Sakti Group untuk menjual atau mengoper beberapa bangunan kepada pihak ketiga. Atas dasar perjanjian kerja sama tersebut, PT Sitingkai Sakti Group memohonkan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Kantor Pertanahan Kab. Agam, yang dalam kasus ini sebagai TERGUGAT C. Setelah mendapat HGB, PT Sitingkai Group melakukan pemecahan HGB tersebut dan memohonkan kembali penerbitan sertipikat HGB hasil pemecahan kepada Kantor Pertanahan Kab. Agam.

Setelah diterbitkannya sertipikat HGB hasil pemecahan, terdapat perbedaan masa berakhir di antara HGB pecahan dengan HGB induk. Menurut ketentuan Pasal 48 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, bidang tanah yang telah terdaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masingnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Artinya HGB pecahan status hukumnya sama dengan HGB induk, termasuk masa berakhirnya. Sehingga pemecahan HGB atas nama PT Sitingkai Sakti Group mengandung cacat hukum karena masa berlaku HGB pecahan melebihi masa berlaku HGB induk.

Pada Buku Tanah, pemegang hak terakhir adalah atas nama Nurmisal berdasarkan AJB yang dibuat dihadapan Sri Husniati Najmi, S.H. selaku Notaris/PPAT sebagai TURUT TERGUGAT. Karena HGB pecahan mengandung cacat hukum, maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli antara PT Sitingkai Sakti Group dengan Nurmisal, juga mengandung cacat hukum. Ketika dilakukan

pemeriksaan setempat ternyata objek telah dikuasai oleh Erianto sebagai TERGUGAT B selaku anak dari almarhum Nurmisal, dengan demikian penguasaan oleh Erianto terhadap objek perkara juga mengandung cacat hukum. Maka berdasarkan fakta-fakta tersebut, perbuatan PT Sitingkai Sakti Group, Erianto dan Kantor Pertanahan Kabupaten Agam adalah suatu perbuatan yang telah melanggar hak subjektif Indra Catri selaku Bupati Kabupaten Agam dan sebagai pemegang Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Agam, sehingga dalam hal dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menganalisis mengenai tata cara penerbitan sertipikat tanah khususnya Hak Guna Bangunan serta implementasi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam hal putusan No. 26/Pdt.G/2019/PN.LBB di Indonesia, dalam bentuk skripsi yang berjudul TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN SERTA PERALIHANNYA YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM DI INDONESIA.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis merumuskan beberapa masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana tata cara pembuatan sertipikat Hak Guna Bangunan serta peralihannya yang tidak mengandung cacat hukum di Indonesia?

2. Bagaimana implementasi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan serta peralihannya yang mengandung cacat hukum pada putusan No.26/Pdt.G/2019/PN.LBB?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari pembuatan skripsi telah diuraikan dalam latar belakang dan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, menganalisis dan mendalami tata cara pembuatan sertipikat serta peralihan Hak Guna Bangunan yang tidak mengandung cacat hukum di Indonesia.
2. Untuk mengetahui, menganalisis dan mendalami implementasi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertipikat serta peralihan Hak Guna Bangunan yang mengandung cacat hukum pada putusan No.26/Pdt.G/2019/PN.LBB.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sumbangan pemikiran untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan di dunia pendidikan khususnya dalam bidang hukum, yang membahas mengenai bentuk perbuatan melawan hukum dalam bidang pertanahan di Indonesia.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai pedoman dan referensi bagi masyarakat yang merasa dirugikan akibat perbuatan melawan

hukum yang terjadi dalam bidang pertanahan. Penulis berharap hasil penelitian ini memberikan sumbangsi kepada praktisi hukum perdata yang sedang dan akan mengurus kasus perbuatan melawan hukum di bidang pertanahan. Penulis juga mengharapkan penelitian ini dapat menjadi masukan bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta perkumpulan-perkumpulan yang bergerak di bidang agraria.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Dari metode penelitian yang disampaikan, materi akan diuraikan secara sistematis dalam lima bab yang terdiri dari:

#### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

#### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini dibagi menjadi dua sub bab yaitu landasan teori dan landasan konseptual. Landasan teori yang akan dibahas yaitu mengenai teori perbuatan melawan hukum, tanggung jawab, dan ganti rugi dan pendaftaran tanah. Landasan konseptual yang akan dibahas adalah sertipikat hak atas tanah dan cacat hukum.

#### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan tentang jenis penelitian, bahan hukum yang digunakan, teknik pengumpulan data dan jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian, serta sifat analisis data

#### **BAB IV: ANALISIS DAN HASIL PENELITIAN**

Bab ini membahas pokok permasalahan yang dijadikan sebagai penelitian

dengan berlandaskan pada teori-teori yang telah diuraikan dalam Bab II skripsi ini. Penulis juga menguraikan pertimbangan hakim dalam perkara tersebut.

#### **BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini penulis akan memberi kesimpulan dan saran berdasarkan penelitian secara keseluruhan dari Bab I sampai dengan Bab IV.

