

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Indonesia merupakan negara yang menjunjung tinggi supremasi hukum yang berideologi pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sesuai dengan prinsip negara hukum, Indonesia berupaya untuk dapat memastikan dari segi kepastian hukum, terciptanya ketertiban serta perlindungan hukum yang berlandaskan Pancasila sila kelima yakni, keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Guna menerapkan keadilan yang menyeluruh bagi seluruh warga negara, maka negara memerlukan lembaga-lembaga penegak hukum untuk membantu mewujudkan keadilan yang merata.

Indonesia tidak hanya dikenal sebagai negara yang menjunjung tinggi hukum, tetapi juga sebagai negara yang memiliki kekayaan alam berlimpah, salah satunya Indonesia merupakan negara agraris dimana masyarakat bertumpu pada bidang pertanian sebagai mata pencaharian. Maka tidak sedikit masyarakat memanfaatkan tanah sebagai objek meningkatkan perekonomian maupun sebagai objek investasi jangka panjang, karena tanah memiliki nilai ekonomi yang mengalami peningkatan secara konsisten setiap tahun.

Tanah dinilai sangat menguntungkan sehingga terdapat peraturan-peraturan yang melandasi kepemilikan serta pengelolaan tanah di Indonesia yakni, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021).

Dalam peraturan ini diatur secara komprehensif mengenai hak yang melekat di tanah sehingga pemerintah dapat memperoleh data yang akurat serta terkini terkait kepemilikan, penggunaan dan status hukum setiap bidang tanah di Indonesia. Data yang diperoleh sangat penting untuk perencanaan tata ruang, pengenaan pajak serta penyelesaian sengketa tanah.

Berdasarkan hukum, negara memiliki otoritas untuk mengatur segala hal mengenai pertanahan sebagaimana pada Pasal 2 ayat (1) UUPA<sup>1</sup>, yang menjelaskan bahwa:

“Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Negara memiliki hak dan kewajiban untuk menentukan, memanfaatkan, serta melestarikan sumber daya alam, negara memiliki kewajiban untuk mengatur terkait hubungan manusia antara sumber daya alam serta bertanggung jawab atas segala tindakan dari segi aturan hukum mengenai bumi, air serta luar angkasa. Berkaitan dengan pertanahan dijelaskan pula pada Pasal 16 ayat (1) UUPA<sup>2</sup> yang berisikan “Hak-hak atas tanah berupa hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan hak sewa”. Hak penguasaan tanah menjadi objek dalam hukum agraria. Subjek hukum yang memiliki hak penguasaan dapat diartikan ia memiliki lingkup

---

<sup>1</sup>Pasal 2 ayat (1), *Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

<sup>2</sup>*ibid*, Pasal 16 ayat (1)

kewenangan, pembatasan, serta tanggung jawab yang diatur sesuai Undang-Undang.

Pada tanah terdapat hubungan yang sangat erat dengan hak, salah satunya melekat pada tanah ialah hak milik, sebagai hak mutlak dan dapat diwariskan, serta memberi pemiliknya kewenangan penuh atas tanah tersebut. Hak milik dapat dialihkan apabila terjadi jual beli, tukar menukar, atau hibah, hal ini telah diatur dalam UUPA.

Demi memberi kepastian dari segi hukum atas hak milik tanah, kantor pendaftaran tanah berperan penting dalam kegiatan jual beli tanah. Melalui pendaftaran tanah yang didahului oleh pembuatan akta otentik, kepemilikan tanah diproses pengalihan haknya sehingga kantor pertanahan dapat menerbitkan sertifikat hak milik baru, yang sah dan resmi.

Kantor pertanahan akan menerbitkan pembukuan sertifikat yang menjadi bukti otentik kepemilikan tanah berlandaskan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah menguatkan kedudukan sertifikat tanah sebagai dokumen resmi yang diakui secara hukum sebagai bukti kepemilikan dan memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemiliknya, namun tidak sedikit masyarakat Indonesia yang belum melakukan pendaftaran tanahnya sehingga bukti kepemilikannya bukanlah sertifikat resmi diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Meningkatnya nilai ekonomi pada tanah secara konsisten mendorong masyarakat untuk menjadikan tanah sebagai objek transaksi jual beli. Pengertian

dari kegiatan jual beli tertuang pada Pasal 1457 KUHPerdota<sup>3</sup> yang dapat ditarik kesimpulan yakni, kegiatan jual beli ialah adanya kesepakatan tertuang pada perjanjian timbal balik, yang mengikat pihak mengalihkan hak milik atas suatu barang selaku penjual dan pihak mengeluarkan sejumlah uang yang telah disepakati sebagai kompensasi dalam jual beli selaku pembeli. Dalam transaksi jual beli, para pihak akan membuat perjanjian secara tertulis yang berisikan keterangan para pihak serta objek yang akan diperjualbelikan.

Kegiatan jual beli tersebut harus dilakukan berdasarkan pada syarat yang tertuang pada Pasal 1320 KUHPerdota<sup>4</sup> sebagai syarat sah suatu perjanjian yang dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan kegiatan jual beli wajib terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian, jika pada salah satu syarat tidak terpenuhi maka dapat berakibat fatal pada perjanjian jual beli yang dilaksanakan, oleh karena itu pentingnya hitam diatas putih dalam kegiatan jual beli demi menghindari dan mencegah hal yang dapat merugikan bagi pihak pembeli maupun pihak penjual, sehingga perlu melibatkan pejabat yang berwenang terkait jual beli tanah.

Dalam kegiatan jual beli tanah dijelaskan mengenai tanah adat sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 5 UUPA<sup>5</sup> Bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

---

<sup>3</sup>Pasal 1457 KUHPerdota, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

<sup>4</sup>Pasal 1320 KUHPerdota, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

<sup>5</sup>Pasal 5, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Berdasarkan hukum adat kegiatan jual beli berhubungan erat dengan asas terang dan tunai yang mana merupakan prinsip hukum adat yang dianut dalam hukum tanah nasional, yang bertugas untuk melengkapi hukum positif yang tertulis pada hukum adat yang selama tidak melanggar hukum tanah nasional.

Pada hukum adat terdapat norma yang melekat menjadi bagian yang tidak tertulis pada hukum tanah nasional. Berlandaskan pada hukum adat sehingga kegiatan jual beli tanah dapat dijelaskan sebagai perpindahan hak tanah yang memiliki sifat terang dan tunai, diartikan lebih rinci bahwa peralihan tanah yang dilaksanakan dihadapan pejabat yang memiliki kewenangan dan pelunasan pembayarannya dilaksanakan secara bersamaan serta tunai.

Dalam kegiatan jual beli tanah wajib terpenuhinya 3 (tiga) syarat sah, menurut Maria S.W. Soemardjono<sup>6</sup>, menjelaskan “Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat digantungkan kepada terpenuhinya tiga unsur yaitu, tunai, riil dan terang”. Dapat diartikan tunai ialah menyerahkan hak yang dilakukan oleh pihak penjual dan dilaksanakan secara bersama dengan pihak pembeli yang membayarkan tanah tersebut serta beralihnya hak atas tanah tersebut. Disepakatinya jumlah uang harus dilunasi oleh pihak pembeli, namun jika pembeli belum bisa melunasi maka, pembayaran yang tertunda dianggap sebagai hutang piutang, yang terakhir riil bermaksud keinginan yang disepakati harus dilaksanakan dengan perbuatan nyata.

Pada tahap ini peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris sangat penting dimana PPAT dan Notaris bertugas untuk mencatat perbuatan hukum yang

---

<sup>6</sup>Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan; antara regulasi dan implementasi*, Cet. ke-1, (Jakarta: Kompas, 2009), hal. 142

dilaksanakan untuk perbuatan akad jual beli, akta sewa menyewa dan akta lainnya. Kegiatan jual beli ini dapat dilakukan secara bawah tangan dan dinotariskan, keduanya dianggap sah ketika syarat-syarat sah suatu perjanjian terpenuhi.

Tetapi kegiatan transaksi yang dilakukan di hadapan Notaris dan PPAT akan memiliki perlindungan hukum sebab ketika terjadi suatu sengketa di pengadilan maka Notaris dan PPAT akan bertindak sebagai bukti yang kuat. Oleh sebab itu sebaiknya jika proses jual beli dilaksanakan di hadapan Notaris demi keamanan dan kenyamanan jika dikemudian hari terjadi suatu sengketa, dengan melakukan kegiatan jual beli dihadapan Notaris dan PPAT jika dikemudian hari terjadi suatu sengketa maka Notaris dan PPAT yang membantu mengurus kegiatan jual beli dapat menjadi saksi dan bukti yang kuat dalam proses persidangan.

Indonesia sebagai negara hukum memiliki kaidah hukum, salah satu yang wajib dipenuhi adalah kaidah hukum pidana. Dalam kaidah hukum pidana yang berisikan aturan-aturan atau norma-norma konkret terkait tindak pidana yang mengatur secara spesifik hal-hal yang diklasifikasikan sebagai tindak pidana, unsur pidana serta sanksi pidana sesuai peraturan yang berlaku.

Hukum pidana itu sendiri masuk ke dalam ranah hukum publik yang mengatur hubungan antara negara dengan alat-alat perlengkapan atau hubungan antara negara dengan warga negaranya.<sup>7</sup>

Beberapa ahli berpendapat bahwa hukum pidana merupakan hukum publik.

Menurut Simons<sup>8</sup>, berpendapat:

“Hukum pidana sebagai hukum publik karena hukum pidana itu mengatur

---

<sup>7</sup>Ade Maman Suherman, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum*, Cet. ke-1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 4-5

<sup>8</sup>Tofik Yanuar Chandra, *Hukum Pidana*, Cet. ke-1, (Jakarta: PT. Sangir Multi2022), hal. 14-15



hubungan antara individu dengan masyarakat sebagai masyarakat, hukum pidana dijalankan untuk kepentingan masyarakat dan hanya dijalankan dalam hal kepentingan masyarakat itu benar-benar memerlukan”.

Menurut Moeljatno<sup>9</sup>, berpendapat:

“Hukum pidana digolongkan dalam golongan hukum publik. Pengertian hukum publik adalah hukum yang mengatur hubungan antara negara dan perseorangan atau mengatur kepentingan umum”.

Dalam hukum pidana terdapat istilah peristiwa pidana, perbuatan pidana dan tindak pidana. Menurut Moeljatno<sup>10</sup>, mengemukakan bahwa:

“Tindak pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan mana disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu, bagi barang siapa melanggar larangan tersebut”.

penggelapan merupakan kejahatan yang menyerang harta kekayaan individu sebagaimana yang diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) sebagai salah satu jenis kejahatan, penggelapan dapat terjadi pada berbagai hal serta pelaku penggelapan sangat beragam dari keluarga, orang terdekat dan berbagai lapisan masyarakat dapat melakukan tindakan tersebut. Tindak pidana penggelapan ini bertujuan untuk menguntungkan diri sendiri tanpa memikirkan dampak maupun akibat yang akan terjadi jika pelaku melakukannya.

Penggelapan ialah kejahatan yang didasari dengan adanya rasa percaya pada orang lain lalu rasa percaya tersebut sirna, dikarenakan melemahnya kejujuran, sedangkan penggelapan hak atas tanah ialah tindakan melawan hukum yang dilaksanakan oleh individu dengan cara menyembunyikan, memalsukan, atau

---

<sup>9</sup>*ibid*, hal 16

<sup>10</sup>Tri Andrisman, *Hukum Pidana: Asas-asas dan Dasar Aturan Umum Hukum Pidana Indonesia*, Cet. ke-1, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2009), hal. 69

mengalihkan hak milik atas tanah orang lain tanpa sepengetahuan pemilik sah, karena rasa kepercayaan yang tinggi sehingga korban tanpa sadar telah dimanfaatkan oleh pelaku.

Dalam Bab XXIV KUHP yang berjudul penggelapan, menjelaskan terkait penggelapan tercantum pada Pasal 372 KUHP<sup>11</sup>, bahwa:

“Barangsiapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan”.

Tindakan penggelapan umumnya dilakukan oleh individu yang memiliki hubungan dekat dengan korban, baik sebagai anggota keluarga, karyawan, maupun pihak yang diberi kepercayaan mengelola aset korban. Menurut P. A. F Lamintang<sup>12</sup>, tindak pidana penggelapan merupakan “Tindak pidana sebagaimana tersebut dalam BAB XXIV KUHP lebih tepat disebut sebagai tindak pidana penyalahgunaan hak atau penyalahgunaan kepercayaan”. Dapat disimpulkan dalam BAB XXIV KUHP ialah tindakan penyalahgunaan hak atau tindakan penyalahgunaan kepercayaan.

Jika seseorang yang diberikan kuasa akan suatu bidang tanah yang dipercayakan untuk mengurus dan mengatur tanah tersebut, akan tetapi orang yang diberikan kuasa akan tanah tersebut secara sadar dan sengaja melaksanakan perbuatan hukum, yakni jual beli. Orang tersebut telah berbuat suatu perbuatan yang melawan hukum dengan melakukan penggelapan hak atas tanah milik orang lain, yang mana hal ini merugikan pemilik yang sah atas tanah tersebut.

---

<sup>11</sup>Pasal 372, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*

<sup>12</sup>Lamintang P.A.F dan C Djisman samosir, *Delik-delik Khusus Kejahatan yang ditujukan terhadap hak dan lain-lain: hak yang timbul dari hak milik*, Cet. ke-1, (Bandung: Nuansa Aulia, 2010), hal. 109



Menurut P. A. F. Lamintang<sup>13</sup>, menjelaskan bahwa “suatu tindakan penggelapan sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 372 KUHP di dalamnya harus memenuhi unsur-unsur tindak pidana”. Yang mana unsur-unsur pidana secara ringkas dikemukakan oleh Menurut S. R. Sianturi<sup>14</sup>, sebagai berikut:

“Adanya subjek, adanya unsur kesalahan, perbuatan bersifat melawan hukum, suatu tindakan yang dilarang atau diharuskan oleh undang-undang/perundang-undangan dan terhadap yang melanggarnya diancam pidana dalam suatu waktu, tempat, dan keadaan tertentu”.

setelah terpenuhinya unsur pidana penggelapan, maka aparat penegak hukum dapat menindaklanjuti dengan mengumpulkan informasi-informasi terkait dugaan tindak pidana penggelapan yang terjadi, dalam proses pengumpulan informasi aparat penegak hukum akan menghimpun bukti-bukti yang akan ditindak lanjuti demi membantu pihak-pihak yang dirugikan oleh tindak pidana penggelapan mendapatkan hak serta keadilannya kembali.

Kasus tindak pidana penggelapan hak atas tanah di Indonesia sendiri bukan hal yang asing, sebab tidak sedikit terjadi tindakan penggelapan hak atas tanah. Hal ini menunjukkan kurangnya pemahaman masyarakat terkait pertanahan dan kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya mendaftarkan tanah serta melemahnya kejujuran dari diri seseorang, yang menciptakan peluang bagi pihak ataupun oknum yang berniat buruk untuk memanfaatkan keadaan demi kepentingan memperkaya dirinya sendiri.

Pada kasus penggelapan hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian yang

---

<sup>13</sup>*ibid*, hal. 105

<sup>14</sup>S. R. Sianturi, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapan*, Cet. ke-3, (Jakarta: Stora Grafika, 2002), hal 208

dialami oleh pihak pemilik yang sah, salah satu contoh kasus penggelapan hak atas tanah yang terjadi di Bengkulu, pada kasus tersebut menyatakan adanya penggelapan hak atas tanah milik orang lain serta adanya kegiatan jual beli yang tidak sah. Penggugat menjelaskan bahwa adanya penjualan sebidang tanah tanpa adanya izin serta persetujuan dari pemilik yang sah yang awalnya hanya diberikan izin untuk memanfaatkan tanah sehingga dianggap sebagai penggelapan hak atas tanah.

Adanya tindakan penggelapan hak atas tanah mengakibatkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang sah, hal ini akan menciptakan kerugian yang dialami oleh pemilik sah hak atas tanah serta terdapat kerugian yang dialami oleh pihak pembeli tanah tersebut. Oleh karena itu, penulis tertarik pada penelitian ini yaitu **Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Dari Penggelapan Hak Atas Tanah Yang Timbul Dari Jual Beli Yang Tidak Sah.**

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah untuk melindungi hak atas tanahnya dari penggelapan yang timbul akibat jual beli yang tidak sah?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang dirugikan akibat penggelapan hak atas tanah yang timbul dari jual beli yang tidak sah?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang diteliti, penelitian ini bertujuan untuk

1. Melakukan pengembangan ilmu hukum terkait upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah untuk melindungi hak atas tanahnya agar terhindar dari penggelapan hak atas tanah.
2. Memecahkan persoalan hukum di Indonesia terkait perlindungan hukum untuk melindungi hak atas tanahnya dari penggelapan hak atas tanah yang timbul karena jual beli yang tidak sah.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini dapat membantu masyarakat mengetahui perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dirugikan akibat penggelapan hak atas tanah, serta masyarakat dapat mengetahui upaya-upaya hukum agar dapat mencegah terjadinya kerugian akibat tindakan penggelapan hak atas tanah.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian dibagi menjadi dua, yaitu manfaat bagi pemilik hak atas tanah di Indonesia dan juga manfaat bagi masyarakat. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, manfaat yang diperoleh yaitu :

1. Bagi pemilik tanah, dengan adanya penelitian ini dapat membantu pemilik tanah mengetahui upaya-upaya hukum agar terhindar dari tindakan penggelapan hak atas tanah, serta dapat membantu pemilik tanah untuk mengetahui perlindungan hukum dapat diperolehnya.
2. Bagi masyarakat umum, dengan adanya penelitian ini dapat menambah pemahaman mengenai hak atas tanah, serta meningkatkan kesadaran masyarakat untuk melakukan pencegahan agar terhindar dari tindakan penggelapan hak atas tanah.

#### 1.5 Sistematika Penulisan

Untuk menjelaskan terkait penulisan skripsi ini, berikut adalah penjelasan dari setiap sub-bab yang tertuang dalam penulisan skripsi ini:

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

Pada bab ini membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metodologi penelitian terkait topik yang diangkat yakni, perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah akibat penggelapan hak atas tanah dan pengembangan sistematika penulisan.

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

Pada bab ini berisikan pembahasan terkait penjelasan teori-teori yang digunakan dalam menyelesaikan masalah yang dikutip dari buku maupun jurnal-

jurnal yang akan digunakan sebagai landasan dalam penulisan skripsi.

### BAB III: METODE PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan mengenai bagaimana penulis untuk memperoleh jenis penelitian, data penelitian yang akurat, cara memperoleh data, pendekatan serta analisis data dalam penulisan skripsi ini.

### BAB IV : ANALISIS

Pada bab ini menjabarkan terkait analisa dari data-data yang telah diperoleh dan digunakan sebagai petunjuk dalam menyelesaikan isu terkait perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dari penggelapan hak atas tanah yang timbul dari jual beli yang tidak sah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta terkait hak atas tanah.

### BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini memberikan kesimpulan dari hasil analisis yang dibuat dan juga memberikan saran untuk penelitian selanjutnya.