

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN
HAK ATAS TANAH MELALUI TUKAR GULING
(Studi Kasus Putusan Nomor. 21/Pdt.G/2020/PN Lbt)**

JIHAAN FADIYAH NADAA PUTRI

203300516062

**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum**



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL**

2024

**UNLAWFUL ACTS IN TRANSFERRING RIGHTS TO LAND
THROUGH EXCHANGE**

(Case Study Decision Nomor. 21/Pdt.G/2020/PN Lbt)

JIHAAN FADIYAH NADAA PUTRI

203300516062

**This thesis is submitted as one of the requirements for obtaining a degree
Bachelor of Law**



BACHELOR PROGRAM LAW STUDIES

PROGRAM FACULTY OF LAW

NATIONAL UNIVERSITY

2024

TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Jihaan Fadiyah Nadaa Putri
Nomor Pokok Mahasiswa : 203300516062
Jurusan / Program Studi : Hukum / Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI TUKAR GULING (Studi Kasus Putusan No. 21/Pdt.G/2020/PN.Lbt)**

Benar telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari Tim Penguji dalam Sidang Ujian Skripsi pada tanggal 1 Maret 2024 sebagaimana tertulis dalam Berita Acara Ujian Skripsi.

Jakarta, 7 Maret 2024

Pembimbing,


Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.

Tim Penguji,

Ketua,

Anggota,

Anggota


Dr. Ismail Rumadan, M.H.,


Mahruf, S.H., M.H.


Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi:

PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI TUKAR GULING

(Studi Kasus Putusan Nomor 21/PDT.G/2020/PN LBT)

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional pada tanggal 1 Maret 2024 dan dinyatakan LULUS dengan nilai B+ dengan predikat **Cumlaude**.

Depok, 7 Maret 2024

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,


Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si


Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H

Tim Penguji,

Ketua

Anggota

Anggota


Dr. Ismail Rumadan, M.H


Mahruf, S.H., M.H


Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Jihaan Fadiyah Nadaa Putri
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 22 Januari 2001
Nomor Pokok Mahasiswa : 203300516062
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Lenteng agung, RT.001 RW.005 kec. Jagakarsa
Kel. Lenteng Agung , Jakarta Selatan 12610.
Nomor Telp/HP : 0812-8776-2232

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya, bahwa skripsi yang saya buat berjudul **“Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Tukar Guling (Studi Kasus Putusan Nomor. 21/Pdt.G/2020/PN Lbt)”** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan oleh siapapun. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinil. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat maka saya bersedia mempertanggung jawabkan secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Depok, 7 Maret 2024



Jihaan Fadiyah Nadaa Putri

ABSTRAK
PROGRAM SARJANA UNIVERSITAS NASIONAL
PROGRAM STUDI HUKUM
FEBRUARI 2024

- A. Nama Penulis** : Jihaan Fadiyah Nadaa Putri
- B. Nomor Pokok Mahasiswa** : 203300516062
- C. Judul Skripsi** : Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Tukar Guling (Studi Kasus Putusan Nomor. 21/Pdt.G/2020/PN Lbt)
- D. Jumlah Halaman** : 82 halaman (9 halaman pengantar dan 73 halaman isi)
- E. Isi Abstrak** : Peralihan hak atas tanah dan tindakan ilegal dibahas dalam penelitian ini. - unsur sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato), padahal peralihan hak atas tanah dilakukan di bawah tangan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). -karena telah memenuhi syarat sahnya jual beli sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu syarat kebendaan tunai, jelas, dan nyata serta telah terpenuhi unsur-unsurnya. Namun untuk memperoleh perubahan nama dan peralihan hak atas tanah diperlukan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini dikarenakan akta yang dibuat oleh PPAT diperlukan sebagai bukti peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah, sehingga pembeli mempunyai kewenangan hukum yang kuat untuk menghentikan penyalahgunaan tanah dengan cara menyuruh pembeli menempati secara fisik tanah tersebut dan menjadikan tanah tersebut sebagai hak milik. mereka sendiri. Karena perbuatan itu memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam pasal 1365 KUH Perdata, antara lain perbuatan itu melawan hukum, ada yang patut disalahkan, korban menderita kerugian, dan ada hubungan yang lemah antara perbuatan itu dengan perbuatan itu. kerugian. Untuk mencegah perampasan dan penyalahgunaan tanah di masa depan, sangat penting untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dan memberi mereka keadilan dan kejelasan hukum. **Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah; Perbuatan Melawan Hukum; Sengketa Tanah**
- F. Daftar Pustaka** : 36 Referensi (24 Buku, 6 Jurnal/Artikel, 1 Website, 5 Peraturan Perundang-undangan)
- G. Dosen Pembimbing** : Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.

ABSTRACT
NATIONAL UNIVERSITY UNDERGRADUATE PROGRAM
LEGAL STUDY PROGRAM
FEBRUARY 2024

- A. Name** : Jihaan Fadiyah Nadaa Putri
- B. Number Of Student** : 203300516062
- C. Title** : **Unlawful Acts In Transferring Rights To Land Through Exchange (Case Study Decision Nomor. 21/Pdt.G/2020/PN Lbt)**
- D. Total Of Page** : 82 pages (9 introductory pages and 73 content pages)
- E. Content Of Abstract** : Transfer of land rights and actions illegal is discussed in this study. - elements of the validity of an agreement according to Article 1320 of the Civil Code (KUHPerdata), even though the transfer of land rights is carried out privately without a deed from the Land Deed Making Officer (PPAT). -because it has fulfilled the legal requirements for buying and selling in accordance with the Basic Agrarian Law (UUPA), namely the requirements for cash, clear and real material and its elements have been fulfilled. However, to obtain a name change and transfer of land rights, a deed drawn up by PPAT is required. This is because the deed made by the PPAT is needed as proof of the transfer of land rights through land sale and purchase, so that the buyer has strong legal authority to stop misuse of the land by ordering the buyer to physically occupy the land and make the land their property. themselves. Because the act meets the requirements stated in article 1365 of the Civil Code, including that the act is against the law, there is someone to blame, the victim suffers loss, and there is a weak connection between the act and the act. loss. To prevent future land grabbing and abuse, it is vital to protect the rights of landowners and provide them with justice and legal clarity.
- Keywords:** *Land Dispute; Transfer Of Land Rights; Unlawful Act*
- F. References** : 36 References (24 Books, 6 Journals/Articles, 1 Website, 5 Legislation)
- G. Lecturers** : Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan kesehatan jasmani dan rohani, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI TUKAR GULING (Studi Kasus Putusan Nomor. 21/Pdt.G/2020/PN Lbt)”**. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Penulisan skripsi ini dilakukan dengan upaya yang sebaik-baiknya oleh penulis. Penulis menyadari akan segala keterbatasan dan kekurangan yang masih jauh dari kesempurnaan yang berada dalam tulisan ini. Selama proses penulisan, penulis mendapat banyak sekali dukungan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara moral, materiil, dan spiritual. Untuk itu, dalam kata pengantar ini penulis dengan penuh rasa hormat mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya, terkhususkan kepada:

1. Dr. El Amry Bermawi Putera, M.A. selaku Rektor Universitas Nasional.
2. Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Dr. Mustakim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan, Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Bapak Masidin, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Jurusan Ilmu Hukum Universitas Nasional.
5. Ibu Dr. Afnaini, S.H., M.Si., selaku Ketua Pilihan Konsentrasi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Nasional.

6. Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H., yang tidak kalah penting dan bukan hanya selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, namun turut memberikan semua pikirannya serta semangat dan motivasi dalam membimbing, juga menjadi panutan bagi Penulis.
7. Bapak Iwan, selaku Mentor di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang sudah memberikan ilmunya serta membimbing Penulis selama menjalani Praktek Kerja Lapangan.
8. Bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah membimbing penulis secara akademik.
9. Terimakasih kepada Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
10. Terima Kasih kepada Orang Tua dan Saudara Kandung saya yang selalu mensupport dalam segi apapun dan tidak pernah menyerah dalam hal apapun.
11. Tidak lupa penulis mengucapkan terimakasih untuk sahabat sekaligus orang yang sudah menemani dan membantu penulis selama perkuliahan Imas Alya Santika, Ahda Adzkia, Retha Mawarni, dan Khalusi Dwi Anggraeni.
12. Terakhir Penulis berterimakasih kepada diri sendiri karena sudah mau bertahan dan menyelesaikan apa yang sudah Penulis mulai.

Ucapan terima kasih ini juga penulis sampaikan kepada semua pihak yang tidak mungkin saya sebut satu persatu. Penulis hanya bisa mendoakan semoga jasa dan kebaikan yang telah diberikan dibalas oleh Allah SWT dengan balasan yang setimpal.

DAFTAR ISI

TANDA PENGESAHAN PENILAIAN SKRIPSI.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Manfaat Penelitian	7
D. Kerangka Teoritis Dan Konseptual	8
1. Kerangka Teoritis	8
2. Kerangka Konseptual.....	11
E. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis Penelitian	13
2. Pendekatan Penelitian	14
3. Sumber Bahan Hukum.....	14
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	15
5. Analisis Dan Pengolaan Bahan Hukum.....	16
F. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II.....	18
TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum.....	18
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	18
2. Pengaturan Perbuatan Melawan Hukum	20
3. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	22
B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah.....	24
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	24

2. Macam – Macam Peralihan Hak Atas Tanah.....	25
3. Macam Macam Hak Atas Tanah	34
BAB III.....	44
FAKTA PENELITIAN	44
A. Kasus Posisi.....	44
B. Pertimbangan Hakim	46
C. Putusan Majelis Hakim.....	48
BAB IV	51
ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	51
A. Hak Pengugat Dan Tergugat Mengenai Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Sengketa Pada Putusan No 21/Pdt.G/2020/PN Lbt	51
B. Pertimbangan Pengadilan Negeri Dalam Menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Pada Putusan No 21 /Pdt.G/2020/PN Lbt.....	65
BAB V.....	68
PENUTUP	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN	

