

ABSTRAK

Mafia tanah merupakan kejahatan terstruktur yang tidak jarang melibatkan Notaris dan PPAT dalam proses kelengkapan dokumen yang dibutuhkan. Contoh kasus mafia tanah ialah kasus yang menimpa keluarga Nirina Zubir. Dari kasus ini diketahui proses balik nama sertifikat tanah yang awalnya atas nama Cut Indria Marzuki, Nirina Zubir dan Fadlan kemudian dibalik nama menjadi Riri Khasmita tanpa persetujuan Cut Indria Marzuki, Nirina Zubir dan Fadlan. Terdapat proses administrasi yang cacat prosedur atau sengaja dilakukan pemalsuan terhadap dokumen kelengkapan balik nama tersebut.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana peralihan sertifikat penguasaan hak milik atas tanah atas nama Nirina Zubir kepada Riri Khasmita dan bagaimana keabsahan peralihan sertifikat hak milik melalui proses jual beli yang dilakukan oleh Riri Khasmita kepada pembeli menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan KUHPerdara. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, pendekatan perundang-undangan, teknik pengumpulan bahan hukum dengan menggunakan studi kepustakaan, studi dokumen dan *online research*, serta metode analisa deskriptif dengan kesimpulan deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik itu tidak sah, karena syarat utama jual beli adalah adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah yang asli sebagai penjual dengan pihak yang akan membeli tanah tersebut tentunya melalui proses administrasi yang ditentukan dalam undang-undang, sehingga apabila terjadi pemalsuan dokumen dalam proses peralihan hak atas tanah maka dianggap cacat administrasi dan peralihan tersebut dianggap tidak sah dan upaya hukum yang dapat dilakukan Nirina Zubir untuk memperoleh kembali hak miliknya adalah dengan melakukan gugatan perdata ke pengadilan untuk membatalkan sertifikat baru yang diterbitkan atas nama pihak ketiga, karena perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh Riri Khasmita dengan pihak ketiga dilakukan melalui proses administrasi yang benar sehingga mendapatkan perlindungan dari undang-undang, adanya putusan pidana tidak bisa mengembalikan hak keperdataan.

Kata Kunci : Jual Beli, Hak Atas Tanah, Tanpa Persetujuan Pemilik.

ABSTRACT

The land mafia is a structured crime that often involves notaries and PPATs in the process of completing the required documents. An example of a land mafia case is the case that befell Nirina Zubir's family. From this case, it is known that the process of transferring the name of the land certificate which was originally in the name of Cut Indria Marzuki, Nirina Zubir and Fadlan was later changed to Riri Khasmita without the approval of Cut Indria Marzuki, Nirina Zubir and Fadlan. There is an administrative process that is procedurally flawed or deliberately falsifies the complete document behind the name.

The formulation of the problem in this study is how the transfer of certificates of ownership of land in the name of Nirina Zubir to Riri Khasmita and how the validity of the transfer of certificates of ownership through the buying and selling process carried out by Riri Khasmita to buyers according to Law Number 5 of 1960 concerning Regulations Basic Agrarian Principles and the Civil Code. This study uses normative legal research, statutory approaches, legal material collection techniques using library research, document studies and online research, as well as descriptive analysis methods with deductive conclusions.

The research results obtained that the sale and purchase of land rights carried out without the owner's consent is not valid, because the main condition for buying and selling is the existence of legal actions carried out by the owner of the original land rights as a seller with the party who will buy the land, of course, through an administrative process. stipulated in the law, so that if there is falsification of documents in the process of transferring land rights it is considered administratively flawed and the transfer is considered invalid and the legal remedy that Nirina Zubir can take to regain her property is to file a civil suit to the court to cancel a new certificate issued on behalf of a third party, because the legal act of buying and selling that was carried out by Riri Khasmita with a third party was carried out through the correct administrative process so that it received protection from the law, the existence of a criminal decision could not restore civil rights.

Keywords: Buy and Sell, Lands Rights, without the owner's consent. .

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Kegunaan Penelitian	7
1.5. Keaslian Penelitian	8
1.6. Metode Penelitian	10
1.6.1. Jenis Penelitian	11
1.6.2. Pendekatan Penelitian	11
1.6.3. Sumber Bahan Hukum	12
1.6.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	13
1.6.5. Metode Analisis Bahan Hukum	14
BAB II TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PROSES JUAL BELI	15
2.1. Peralihan Hak Atas Tanah	15
2.1.1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	15
2.1.2. Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah	16
2.2. Hak Milik Atas Tanah	22

2.2.1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	22
2.2.2. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	23
2.2.3. Hapusnya Hak Milik atas Tanah.....	27
2.3. Jual Beli	30
2.3.1. Pengertian Jual Beli	30
2.3.2. Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	32
 BAB III JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA PERSETUJUAN PEMILIK UNTUK MEMPEROLEH KEMBALI HAKYA	 39
3.1. Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Persetujuan Pemilik.....	39
3.2. Upaya yang Dapat Dilakukan Nirina Zubir Untuk Memperoleh Kembali Hak Miliknya.....	48
 BAB IV PENUTUP	 64
4.1. Simpulan.....	64
4.2. Saran	64
 DAFTAR PUSTAKA	 66