

Perlindungan Hukum Bagi Korban Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum

Maulana Ahmad Al Farabi, Merline Eva Lyanthi

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Email: maulanaahmadalfarabi5@gmail.com , merlinelyanthi@untag-sby.ac.id

Abstract: Pengalihan hak kepemilikan atas tanah secara ilegal merupakan masalah yang berkembang dan serius dalam sistem pengelolaan tanah di Indonesia. Masalah ini sering kali melibatkan penipuan, pemalsuan dokumen, penyalahgunaan wewenang, dan bahkan kolusi dengan pejabat korup, yang mengakibatkan hilangnya hak atas tanah yang seharusnya dimiliki oleh warga negara. Selain menyebabkan korban mengalami kerugian nyata dan tidak berwujud, pelanggaran-pelanggaran ini juga mengancam prinsip-prinsip hukum dasar seperti keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak-hak dasar yang dijamin oleh Konstitusi. Tujuan penelitian ini adalah untuk menyelidiki secara mendalam jenis-jenis perlindungan hukum yang dapat diperoleh korban melalui proses non-litigasi seperti mediasi, pengaduan administratif, dan bantuan hukum, serta melalui saluran litigasi termasuk gugatan perdata, laporan pidana, dan sengketa administratif. Dengan menganalisis putusan pengadilan, penelitian ini menggunakan pendekatan legislatif, intelektual, dan berbasis kasus dalam metode hukum normatif. Temuan studi ini menunjukkan bahwa meskipun sistem hukum Indonesia telah menyediakan berbagai jaminan, korban tetap menghadapi sejumlah tantangan, termasuk proses yang rumit, akses terbatas terhadap bantuan hukum, dan penyalahgunaan wewenang yang meluas. Oleh karena itu, untuk memastikan bahwa perlindungan hak atas tanah tidak hanya bersifat normatif tetapi juga dapat diimplementasikan secara nyata dalam kehidupan sosial, sangat penting untuk meningkatkan literasi hukum masyarakat, mereformasi birokrasi pertanahan, menyediakan akses ke bantuan hukum, dan memperkuat otoritas penegakan hukum.

Abstract: *Illegal transfer of land rights is a developing and serious problem in Indonesia's land management system. This problem often involves fraud, document forgery, misuse of authority, and even complicity with corrupt officials, leading in the loss of land rights rightfully owned by citizens. In addition to causing the victims to suffer actual and intangible damages, these transgressions also compromise core legal precepts such as justice, legal certainty, and the defense of fundamental rights protected by the Constitution. The purpose of this study is to thoroughly investigate the types of legal protection that victims can obtain through non-litigation processes like mediation, administrative complaints, and legal aid, as well as through litigation channels including civil lawsuits, criminal reports, and administrative disputes. By analyzing court decisions, this study uses a legislative, intellectual, and case-based approach to the normative legal method. The study's findings demonstrate that even though the Indonesian legal system has offered a variety of safeguards, victims continue to encounter a number of challenges, including convoluted processes, restricted access to legal aid, and widespread maladministration. Therefore, to ensure that the preservation of land rights is not only normative but can be actually implemented in tangible terms in social life, it is imperative to promote public legal literacy, reform the land bureaucracy, provide access to legal assistance, and fortify law enforcement authorities.*

Article History

Received: June 15, 2025

Revised: June 22, 2025

Published: June 28, 2025

Kata kunci:

hak atas tanah, peralihan melawan hukum, perlindungan hukum, korban, tanggung jawab pelaku

Keywords:

land rights, unlawful transfer, legal protection, victims, legal accountability



<https://doi.org/10.5281/zenodo.15849567>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Salah satu hak asasi manusia yang paling penting dan mendasar dalam masyarakat adalah hak atas tanah.¹ Di negara yang menjunjung tinggi hukum seperti Indonesia, hak atas tanah memiliki nilai ekonomi selain mencerminkan status hukum dan keamanan eksistensial penduduknya terkait dengan

¹ J.E. Sahetapy, *Hak Asasi Manusia dan Penegakannya* (Jakarta: Sinar Harapan, 2005), hlm. 22.

tempat tinggal dan sumber penghidupan mereka. Oleh karena itu sebagai bagian dari hak asasi yang tidak dapat dirampas oleh siapa pun secara sewenang-wenang, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) secara eksplisit menjamin hak kepemilikan, termasuk hak untuk memiliki tanah. Pasal 28H (4) UUD NRI 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang memiliki hak atas kepemilikan pribadi dan bahwa hak-hak tersebut tidak dapat dirampas secara sewenang-wenang, menegaskan kembali ketentuan ini.

Permasalahan hukum pertanahan di Indonesia dalam praktiknya masih sangat kompleks dan rawan terhadap penyimpangan.² Peralihan hak atas tanah secara ilegal merupakan salah satu masalah paling penting yang terus muncul. Bentuk-bentuk peralihan ilegal tersebut dapat berupa penipuan, pemalsuan dokumen, penyalahgunaan surat kuasa, manipulasi identitas, hingga keterlibatan oknum pejabat dalam praktik mafia tanah yang terorganisir. Selain melanggar hukum, tindakan-tindakan ini merusak kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan negara dan menimbulkan penderitaan besar bagi korban, baik secara materiil maupun immateriil.

Korban dari peralihan hak yang tidak sah ini pada umumnya mengalami kerugian ganda. Pertama, hak milik atas tanah mereka yang secara hukum sah menjadi miliknya menjadi hilang. Kedua, pihak tersebut dihadapkan pada proses hukum yang panjang, rumit, dan mahal untuk memperjuangkan kembali hak yang telah dirampas. Tidak jarang proses tersebut berujung pada ketidakpastian hukum dan putusan yang tidak berpihak pada korban karena lemahnya alat bukti, keterbatasan akses terhadap bantuan hukum, atau bahkan praktik koruptif dalam birokrasi pertanahan dan penegakan hukum.³ Situasi ini menimbulkan pertanyaan serius mengenai efektivitas perlindungan hukum terhadap korban dalam sistem hukum Indonesia.

Dalam kerangka tersebut, menjadi penting untuk mengkaji secara mendalam sejauh mana sistem hukum nasional memberikan perlindungan terhadap korban pengalihan hak kepemilikan tanah secara tidak sah. Kajian ini bukan hanya dimaksudkan untuk mengidentifikasi norma hukum yang relevan, tetapi juga menilai bagaimana norma-norma tersebut diterapkan dalam praktik, serta apakah tersedia mekanisme hukum yang cukup memadai, efektif, dan dapat diakses oleh korban. Upaya ini juga sejalan dengan amanat konstitusi dan prinsip negara hukum (*rechtsstaat*) yang memastikan kesetaraan seluruh warga negara di mata hukum serta hak untuk memperoleh perlindungan hukum yang adil.

Tulisan ini secara khusus berfokus pada tiga aspek utama sebagai objek kajian: (1) hak-hak hukum yang dimiliki korban dalam peralihan hak atas tanah secara melawan hukum, baik yang bersifat substansial maupun prosedural; (2) bentuk-bentuk upaya hukum yang tersedia bagi korban, mencakup jalur litigasi (perdata, pidana, dan tata usaha negara) maupun non-litigasi (administratif dan lembaga pengawasan publik); dan (3) tanggung jawab hukum pelaku, baik dalam bentuk pertanggungjawaban perdata, pidana, maupun administratif. Dengan pendekatan yuridis normatif, tulisan ini dimaksudkan untuk memberikan sumbangsih baik secara teoretis maupun praktis dalam upaya pembaruan sistem perlindungan hukum pertanahan yang menjunjung keadilan, transparansi, serta keberpihakan terhadap korban.

METODE PENELITIAN

Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yaitu jenis penelitian yang didasarkan pada analisis norma-norma hukum yang relevan, termasuk yang terdapat dalam undang-undang, putusan pengadilan, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin.⁴ Penelitian hukum normatif dipilih karena objek kajian utama dari tulisan ini adalah perlindungan hukum terhadap pengalihan hak kepemilikan tanah secara tidak sah, yang memerlukan telaah sistematis terhadap kerangka hukum yang mengaturnya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, yaitu dengan mengkaji berbagai ketentuan dalam peraturan

² Amoury Adi Sudiro and Ananda Prawira Putra, 'Kepastian Hukum terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Telah Didaftarkan', *Jurnal*, Vol. 5 No. 1 (2020), hlm. 46.

³ Muchamad Satria Endriana and Widhi Handoko, 'Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Permasalahannya', *Jurnal Hukum & Kenotariatan*, Vol. 7 No. 1 (2023), hlm. 58.

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 133.

perundang-undangan yang relevan. Selain itu, digunakan pula pendekatan konseptual dengan menelaah dan menganalisis konsep-konsep hukum seperti hak milik atas tanah, peralihan hak, perbuatan melawan hukum, asas *nemo plus iuris*, serta prinsip-prinsip perlindungan hukum, keadilan, dan kepastian hukum. Pendekatan ini diperlukan untuk memahami kerangka filosofis dan yuridis yang menjadi dasar perlindungan terhadap korban. Penelitian ini juga menerapkan pendekatan kasus (*case approach*), yaitu dengan menganalisis beberapa putusan pengadilan yang relevan dalam menangani perkara peralihan hak atas tanah yang bermasalah atau dilakukan secara melawan hukum. Putusan-putusan tersebut digunakan untuk mengidentifikasi bagaimana hakim menerapkan ketentuan hukum yang berlaku dalam menyelesaikan sengketa, serta untuk melihat sejauh mana perlindungan hukum terhadap korban benar-benar terwujud dalam praktik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak-Hak Hukum Korban Peralihan Tanah Melawan Hukum

Tanah merupakan hak mendasar yang dilindungi oleh konstitusi serta berbagai regulasi nasional.⁵ Tidak jarang dalam praktiknya hak ini dialihkan secara tidak sah, melalui tindakan seperti penipuan, pemalsuan dokumen, atau kolusi dengan pejabat pertanahan. Korban dari perbuatan semacam ini tidak hanya kehilangan hak miliknya, tetapi juga harus menghadapi tantangan besar dalam mengupayakan keadilan.

Dalam teori hukum, hak didefinisikan sebagai kekuasaan atau kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang dalam melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan serta menuntut hak tersebut secara sah dari pihak lain. Utrecht berpendapat bahwa hak hukum merupakan kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada individu untuk bertindak demi kepentingannya sendiri dan memperoleh perlindungan hukum jika hak itu dilanggar.⁶ Salmond memiliki pandangan serupa, dengan argumen bahwa hak adalah kepentingan yang dilindungi secara hukum.

Perlindungan serta pengakuan terhadap hak warga negara termasuk hak atas tanah, dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa semua warga negara dijamin haknya untuk mendapatkan pengakuan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta kesetaraan dalam proses hukum. Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 juga menegaskan bahwa setiap orang berhak memiliki hak milik pribadi yang tidak dapat diambil secara sewenang-wenang. Jaminan tersebut diperkuat dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh.

Dalam konteks peralihan hak secara melawan hukum, korban tetap memiliki legitimasi atas kepemilikan tanahnya sebelum terjadi pengalihan tidak sah. Hal ini didasarkan pada asas "*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*," yang berarti, "yang berarti bahwa seseorang tidak dapat memberikan hak lebih dari yang mereka miliki saat ini. Oleh karena itu, hak korban tetap melekat secara hukum dan dapat diperjuangkan untuk dipulihkan.

Hak-hak yang dimiliki korban mencakup: hak mempertahankan kepemilikan baik secara fisik maupun yuridis; hak menuntut pembatalan peralihan yang cacat hukum; hak atas ganti rugi baik melalui jalur perdata maupun sebagai bagian dari putusan pidana; hak atas bantuan hukum sesuai dalam UU No. 16 Tahun 2011; serta hak mengakses keadilan baik jalur pengadilan (litigasi) atau jalur non-litigasi.

Asas-asas hukum seperti kepastian, keadilan, dan perlindungan terhadap hak menjadi pijakan utama bagi negara dalam menjalankan fungsinya untuk hadir melindungi warga negaranya dari tindakan melawan hukum, termasuk dalam sengketa pertanahan. Dalam hal korban memiliki bukti kepemilikan yang sah seperti sertifikat, maka hak tersebut tetap diakui secara hukum hingga terbukti sebaliknya oleh pengadilan.

Negara melalui sistem hukum memberikan berbagai jalur perlindungan dan pemulihan hak, baik melalui gugatan perdata, laporan pidana, permohonan ke Kantor Pertanahan, maupun pengaduan ke lembaga seperti Ombudsman dan Komnas HAM. Mekanisme administratif

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 297.

⁶ Utrecht, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia* (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2002), hlm. 91.

seperti yang diatur dalam PMA/BPN No. 18 Thn 2021 dan Perka BPN No. 3 Thn 2011 memberikan ruang korektif terhadap produk pertanahan yang cacat hukum.

Pada akhirnya, hak-hak korban tidak hanya mencakup kepemilikan tanah secara fisik, tetapi juga menyangkut hak prosedural untuk memperoleh keadilan dan pengakuan hukum. Dengan penegakan prinsip-prinsip hukum tersebut, sistem pertanahan nasional dapat lebih menjamin perlindungan hak milik dan menjamin terlaksananya kepastian hukum bagi seluruh lapisan masyarakat.

Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh Korban

Korban yang mengalami pengalihan hak kepemilikan tanah secara tidak sah memiliki sejumlah jalur hukum untuk mempertahankan serta memulihkan hak kepemilikannya. Berbagai upaya tersebut mencakup prosedur formal melalui mekanisme pengadilan (litigasi), maupun penyelesaian di luar pengadilan melalui jalur administratif dan lembaga non-yudisial (non-litigasi), sebagaimana dijamin dalam sistem hukum nasional.⁷ Hak untuk memperoleh perlindungan hukum ini sesuai dengan jaminan konstitusional dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 yang mengupayakan pemenuhan hak-hak dasar berupa pengakuan, kepastian hukum, dan keadilan bagi seluruh warga negara. Selain itu, Pasal 27 (1) UUPA menegaskan hak atas tanah yang sah wajib dihormati dan dilindungi dari segala bentuk perampasan yang tidak sah. Di sisi lain, Pasal 1365 BW juga memberikan dasar untuk menuntut ganti rugi apabila seseorang mengalami kerugian akibat tindakan melawan hukum, termasuk dalam konteks pengalihan tanah secara tidak sah.

Melalui mekanisme litigasi, korban berwenang mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri apabila peralihan tanah terjadi tanpa dasar hukum yang sah, seperti akibat penipuan, pemalsuan, atau perjanjian yang dibuat tanpa persetujuan sah.⁸ Dasar gugatannya dapat didasarkan pada Pasal 1365 BW mengenai perbuatan melawan hukum secara tidak sah, ataupun atas dasar cacat kehendak dalam perjanjian seperti adanya penipuan (*bedrog*) atau paksaan (*dwang*), sesuai ketentuan Pasal 1320 BW. Bila terbukti adanya cacat kehendak, maka akta peralihan tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan karena tidak memiliki kekuatan hukum yang sah.

Dalam tuntutan, korban berhak memohon pembatalan akta peralihan seperti akta jual beli atau hibah, pembatalan sertifikat atas nama pihak ketiga, serta pengembalian hak atas tanah kepada pemilik yang sah. Selain itu, ganti rugi juga dapat diminta atas kerugian materiil seperti kehilangan nilai tanah dan biaya pengurusan, serta kerugian immateriil berupa penderitaan psikologis atau pencemaran nama baik. Gugatan ini sekaligus menjadi sarana untuk menegaskan bahwa hukum berperan aktif dalam melindungi hak atas tanah dari segala bentuk kecurangan dan manipulasi administratif.

Korban juga dapat menempuh proses pidana apabila ditemukan unsur kejahatan dalam proses peralihan tersebut, misalnya penipuan, pemalsuan, atau penggelapan. Tindakan tersebut dapat dijerat dengan ketentuan pidana, seperti Pasal 378 KUHP yang mengatur penipuan, Pasal 263 KUHP yang mengatur pemalsuan dokumen, dan Pasal 372 KUHP mengenai penggelapan. Laporan dapat diajukan ke kepolisian atau kejaksaan untuk dilakukan penyelidikan dan penuntutan.

Proses pidana tidak hanya bertujuan menghukum pelaku, tetapi juga memperkuat posisi korban dalam perkara perdata, khususnya bila terdapat putusan pidana yang menyatakan pelaku bersalah. Putusan tersebut dapat dijadikan alat bukti sah di pengadilan perdata untuk membuktikan bahwa perjanjian atau peralihan hak telah dilakukan secara melawan hukum.⁹ Selain menjadi sarana penegakan keadilan, pelaporan pidana juga merupakan bentuk partisipasi aktif warga negara dalam penegakan hukum dan perlindungan terhadap hak milik pribadi, sesuai dengan Pasal 28G ayat (1) UUD 1945.

⁷ R. Soenarto Soerodibroto, *KUHP & KUHPA* (Jakarta: Rajawali Pers, 1992), hlm. 241.

⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 54.

⁹ Enand Hatorangan Daulay, *Tindak Pidana pada Objek Tanah* (Yogyakarta: Deepublish, 2025), hlm. 102.

Apabila pelanggaran terjadi akibat tindakan atau keputusan pejabat tata usaha negara, seperti penerbitan sertifikat tanah secara tidak sah, maka korban dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).¹⁰ Gugatan ini ditujukan untuk membatalkan keputusan administratif yang merugikan korban, sesuai Pasal 53 (1) UU No. 5 Thn 1986 tentang PTUN. Dalam konteks ini, sertifikat, surat ukur, atau dokumen administrasi lainnya yang diterbitkan secara melanggar hukum dapat dimohonkan pembatalannya.

Keberadaan PTUN sebagai pengadilan administratif memungkinkan korban memulihkan haknya dengan menantang tindakan pejabat yang melanggar asas pemerintahan yang baik (AUPB). Selain itu juga Mahkamah Agung juga telah menegaskan bahwasannya sertifikat hak atas tanah, meskipun bersifat kuat untuk alat bukti, tetap dapat dibatalkan apabila proses penerbitannya cacat hukum atau didasarkan pada dokumen palsu. Dengan demikian, jalur PTUN berfungsi sebagai kontrol atas pelanggaran administratif yang mengancam kepastian hukum atas tanah.

Di luar pengadilan, korban juga memiliki hak untuk menempuh penyelesaian administratif melalui Kantor Pertanahan. Permohonan dapat diajukan untuk memeriksa keabsahan sertifikat yang telah terbit, khususnya jika terdapat dugaan bahwa dokumen yang menjadi dasar penerbitannya palsu atau tidak sah. BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan atau mengoreksi sertifikat berdasarkan pada Pasal 110 (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 18 Thn 2021. Mekanisme ini memungkinkan penyelesaian lebih cepat tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang, namun tidak menutup kemungkinan korban tetap menempuh jalur pengadilan apabila tidak mendapatkan keadilan yang memadai.

Penyelesaian non-litigasi juga dapat dilakukan melalui mediasi di Kantor Pertanahan atau lembaga non-yudisial. Mediasi ini bertujuan untuk mencapai penyelesaian secara damai melalui dialog, dan dapat menghasilkan akta kesepakatan yang menjadi dasar koreksi administratif. Meskipun tidak memiliki kekuatan eksekusi, mediasi merupakan sarana yang efektif terutama bagi para pihak yang masih memiliki hubungan dekat atau enggan menempuh jalur hukum yang formal. Keberhasilan mediasi sangat tergantung pada netralitas dan profesionalisme fasilitator dari Kantor Pertanahan.

Korban juga memiliki akses terhadap bantuan hukum dan advokasi dari lembaga negara seperti Lembaga Bantuan Hukum (LBH), Komnas HAM, dan Ombudsman RI. Bagi korban dari kelompok tidak mampu, hak atas bantuan hukum dijamin oleh UU No. 16 Tahun 2011, yang menegaskan bahwa setiap orang miskin berhak memperoleh bantuan hukum gratis. Dalam kasus yang mengandung unsur pelanggaran HAM, korban dapat mengadukan peristiwa tersebut ke Komnas HAM, yang memiliki kewenangan untuk menyelidiki dan memberikan rekomendasi.

Jika maladministrasi atau penyalahgunaan wewenang oleh pejabat publik terlibat dalam proses peralihan, korban juga dapat mengadukan masalah tersebut ke Ombudsman RI yang sudah diatur dalam UU No. 37 Tahun 2008. Lembaga ini berperan dalam memeriksa dugaan tindakan tidak patut atau pelanggaran prosedural oleh aparat negara dalam proses administrasi pertanahan.

Dengan adanya berbagai jalur tersebut baik litigasi, administratif, maupun non-litigasi negara telah menyediakan sistem perlindungan hukum yang menyeluruh. Beragamnya mekanisme ini memungkinkan korban memilih atau menggabungkan upaya hukum sesuai kebutuhan dan kondisi yang dihadapi. Hal ini mencerminkan prinsip negara hukum (*rechtsstaat*) yang menjamin kepastian, keadilan, dan penjaminan bentuk hak milik, termasuk kepemilikan tanah, dilindungi sebagai bagian dari implementasi penghormatan terhadap hak asasi manusia, sebagaimana diatur dalam Pasal 28G ayat (1) dan 28H ayat (4) UUD 1945 yang menekankan pentingnya rasa aman dan larangan perampasan hak dari tindakan semena-mena.

Pertanggungjawaban Pelaku

¹⁰ Indroharto, *Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993), hlm. 119.

Pengalihan hak kepemilikan tanah secara tidak sah melalui penipuan, pemalsuan dokumen, penyalahgunaan kuasa, atau manipulasi informasi kepemilikan merupakan bentuk pelanggaran hukum yang menimbulkan konsekuensi yuridis bagi pelaku. Tindakan demikian bertentangan dengan asas-asas fundamental dalam sistem hukum Indonesia, khususnya prinsip kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak milik yang diatur dalam Pasal 28D (1) dan Pasal 28H (4) UUD NRI 1945. Di samping itu, pelanggaran ini juga menyalahi ketentuan normatif dalam UUPA serta PP Nomor 24 Thn 1997 terkait Pendaftaran Tanah yang mengatur legalitas proses pengalihan hak kepemilikan tanah.

Didalam ranah hukum perdata, pertanggungjawaban terhadap pelaku penipuan tetap dapat dikenakan meskipun pelaku tidak menjadi pihak langsung dalam perjanjian jual beli.¹¹ Berdasarkan asas tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum sebagaimana tertera dalam Pasal 1365 BW, setiap orang yang karena kesengajaan atau kelalaiannya menyebabkan kerugian kepada pihak lain maka harus mengganti kerugian tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum tidak eksklusif terbatas pada para pihak dalam perikatan formal, melainkan meluas kepada pihak ketiga yang secara aktif menyebabkan kerugian melalui perbuatan yang bertentangan dengan hukum.

Jika pihak ketiga dengan sengaja melakukan tipu daya atau manipulasi terhadap pihak penjual, maka ia tetap dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.¹² Meskipun secara formal posisinya hanya sebagai perantara, pelaku tetap dipandang sebagai subjek hukum yang bertanggung jawab karena tindakannya menjadi penyebab langsung dari cacat kehendak dalam perjanjian. Ketentuan dalam Pasal 1328 BW memungkinkan pembatalan perjanjian apabila terbukti bahwa kesepakatan diperoleh melalui tipu daya yang signifikan, sehingga tanpa penipuan tersebut pihak yang dirugikan tidak akan menyetujui isi perjanjian.

Keterlibatan pihak ketiga yang berkontribusi terhadap timbulnya kesepakatan yang cacat secara subyektif menjadikannya relevan untuk digugat secara perdata. Walaupun akta jual beli (AJB) telah disusun di hadapan PPAT dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, keberadaan cacat dalam kehendak tetap membuka kemungkinan batalnya perjanjian secara hukum. Jika terbukti bahwa persetujuan penjual diperoleh melalui tipu daya, maka keabsahan formal AJB tidak serta-merta mengesampingkan fakta adanya unsur melawan hukum dalam proses terbentuknya perjanjian.

Dalam situasi demikian, korban dapat menempuh upaya hukum berupa gugatan perdata ke Pengadilan Negeri. Gugatan dapat didasarkan baik pada Pasal 1365 BW terkait perbuatan melawan hukum maupun Pasal 1320 BW tentang syarat sahnya perjanjian, khususnya unsur kesepakatan yang tidak diperoleh secara bebas.¹³ Korban berhak menuntut ganti rugi serta pembatalan AJB apabila terbukti bahwa perjanjian didasarkan pada kehendak yang cacat karena pengaruh penipuan.¹⁴

Modus operandi pelaku yang menyamar sebagai pihak penengah antara penjual dan pembeli, dengan tujuan memfasilitasi proses pembayaran, menunjukkan adanya niat jahat yang dirancang secara sistematis. Pelaku membujuk penjual untuk membuka rekening atas namanya sendiri, kemudian merebut kendali atas rekening tersebut melalui tipu daya, disertai penyerahan cek tidak bernilai dan demonstrasi uang palsu. Hal ini dilakukan guna meyakinkan penjual bahwa pembayaran telah disiapkan, padahal seluruhnya merupakan bagian dari skema penipuan untuk menguasai dana penjualan secara tidak sah.

Tindakan-tindakan tersebut telah mencakup elemen-elemen yang membentuk suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum, tidak hanya dalam aspek formil namun juga substantif, karena melanggar asas kepercayaan, kepatutan, dan iktikad baik yang menjadi bagian integral dalam hubungan hukum perdata. Oleh karena itu, pelaku bisa digugat atas dasar

¹¹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2019), hlm. 72.

¹² Adam Ramadhan, "Tantangan Penegakan Hukum dalam Pemberantasan Mafia Tanah: Analisis Praktik Penipuan Sertifikat Tanah di Indonesia", *Causa: Jurnal Hukum & Kewarganegaraan*, Vol. 10 No. 12 (2025), hlm. 21.

¹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 35.

¹⁴ Ghina Angga Luqyana, "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Surat Keterangan Ganti Rugi Terkait di Atasnya Telah Terbit Sertipikat atas Nama Orang Lain", *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, Vol 2 No 9 (2023).

perbuatan melawan hukum dan korban memiliki legitimasi untuk menuntut pemulihan, baik secara materiil maupun immateriil, atas hak-haknya yang telah dilanggar.

Terlepas dari tidak terlibatnya pelaku dalam struktur formal perjanjian, keterlibatannya yang aktif dalam membentuk kehendak melalui tipu daya menjadikannya bertanggung jawab sebagai subjek hukum. Perlindungan terhadap kehendak bebas dan kemurnian kesepakatan merupakan syarat esensial dalam menilai sahnya perjanjian dalam perspektif hukum perdata Indonesia. Oleh sebab itu, tanggung jawab perdata terhadap pihak ketiga dalam kasus penipuan peralihan hak atas tanah tidak hanya penting untuk menjamin keadilan bagi korban, tetapi juga menjadi instrumen preventif terhadap praktik serupa di masa mendatang.

SIMPULAN

Korban dari pengalihan hak kepemilikan tanah secara tidak sah memiliki kedudukan hukum yang kuat untuk menuntut pemulihan hak atas tanah yang telah dialihkan secara tidak sah. Prinsip *“nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet”* menegaskan bahwa seseorang tidak dapat memberikan hak lebih dari yang mereka miliki saat ini, sehingga kepemilikan korban tetap diakui secara hukum meskipun telah terjadi pengalihan yang didasarkan pada tipu daya, pemalsuan, atau penyalahgunaan kuasa. Korban berhak mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pembatalan perjanjian atau akta jual beli yang lahir dari cacat kehendak akibat penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 BW, dan menuntut pembatalan sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan proses yang tidak sah. Selain itu, korban juga memiliki hak untuk memperoleh ganti rugi atas kerugian yang dialami, baik materiil seperti kehilangan nilai tanah maupun secara immateriil seperti penderitaan psikis dan ketidaknyamanan akibat kehilangan hak milik. Pihak ketiga yang terlibat secara aktif dalam proses penipuan dapat dimintai pertanggungjawaban perdata meskipun secara formal tidak menjadi pihak dalam perjanjian. Hal ini sejalan dengan Pasal 1365 BW yang memberikan dasar hukum untuk menuntut setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, jalur perdata menjadi salah satu instrumen penting yang dapat ditempuh korban guna memperoleh keadilan, pemulihan hak, dan perlindungan hukum yang nyata dalam sistem pertanahan nasional.

SARAN

Perlindungan hukum perdata bagi korban peralihan hak atas tanah secara melawan hukum perlu diperkuat melalui pemberian akses luas terhadap mekanisme gugatan, pembatalan perjanjian yang cacat, dan tuntutan ganti rugi. Pengadilan harus lebih progresif dalam menilai unsur penipuan dan cacat kehendak, serta tidak hanya terpaku pada bukti formal administratif. Selain itu, sistem pertanahan yang transparan dan akuntabel perlu dikembangkan untuk mencegah penyalahgunaan. Kolaborasi antara pengadilan, BPN, dan lembaga bantuan hukum harus ditingkatkan agar pemulihan hak korban dapat terwujud secara adil dan efektif.

REFERENSI

- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2019)
- Adam Ramadhan, ‘Tantangan Penegakan Hukum dalam Pemberantasan Mafia Tanah: Analisis Praktik Penipuan Sertifikat Tanah di Indonesia’, *Causa: Jurnal Hukum & Kewarganegaraan*, Vol. 10 No. 12 (2025)
- Amoury Adi Sudiro and Ananda Prawira Putra, ‘Kepastian Hukum terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Telah Didaftarkan’, *Jurnal*, Vol. 5 No. 1 (2020)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2005)
- Enand Hatorangan Daulay, *Tindak Pidana pada Objek Tanah* (Yogyakarta: Deepublish, 2025)
- Ghina Angga Luqyana, ‘Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Surat Keterangan Ganti Rugi Terkait di Atasnya Telah Terbit Sertipikat atas Nama Orang Lain’, *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, Vol. 2 No. 9 (2023)
- Indroharto, *Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993)
- J.E. Sahetapy, *Hak Asasi Manusia dan Penegakannya* (Jakarta: Sinar Harapan, 2005)



Muchamad Satria Endriana and Widhi Handoko, 'Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Permasalahannya', *Jurnal Hukum & Kenotariatan*, Vol. 7 No. 1 (2023)
Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2017)
R. Soenarto Soerodibroto, *KUHP & KUHP* (Jakarta: Rajawali Pers, 1992)
R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2010)
Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2002)
Utrecht, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia* (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2002)