



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI TANAH KAVLING
ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG
DILAKUKAN OLEH PERANTARA
DARI PIHAK PENJUAL**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Magister pada Program Studi Magister Ilmu Hukum

Diajukan oleh:

NIKEN FEBBY AYUNINGTYAS

NIM.2021-02-025

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

2023

TESIS
PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI TANAH KAVLING
ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG
DILAKUKAN OLEH PERANTARA
DARI PIHAK PENJUAL

Disusun oleh:

NIKEN FEBBY AYUNINGTYAS
NIM.2021-02-025

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 12 Agustus 2023

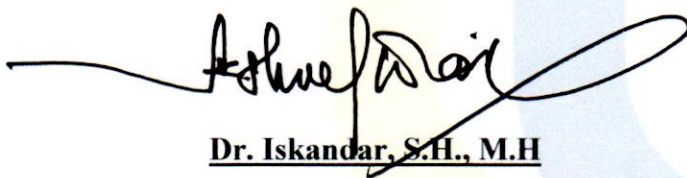
Pembimbing



Dr. Suparno, S.H., M.S

NIDN. 0628096201

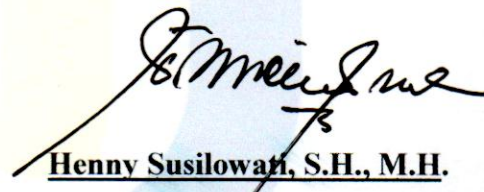
Anggota Dewan Penguji I



Dr. Iskandar, S.H., M.H

NIDN. 0626025901

Anggota Dewan Penguji II



Henny Susilowati, S.H., M.H.

NIDN. 0604127001

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan
untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum
Tanggal 12 Agustus 2023

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Fidaratillah, S.H., M.Hum.

NIDN. 0613046101

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Niken Febby Ayuningtyas
NIM : 2021-02-025

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Kudus, 12 Agustus 2023

Yang membuat pernyataan



Niken Febby Ayuningtyas

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Menuntut ilmu adalah takwa. Menyampaikan ilmu adalah ibadah. Mengulang-ulang ilmu adalah zikir. Mencari ilmu adalah jihad.” (Abu Hamid Ghazali)

Persembahan:

Tesis ini kupersembahkan kepada :

1. Ayah Tercinta Bapak Kusnan Cindhunata
2. Ibunda Tercinta Ibu Siti Maghfiroh
3. Adik Tersayang Nicola fernando
4. Keluarga besar yang selalu mendoakan dan mendukung
5. Almamater dan Rekan Akademika Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan mengucap Alhamdulillah robbil ‘alamiin, segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT, atas limpahan dan curahan rahmat, ridho dan bimbingannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI TANAH KAVLING ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PERANTARA DARI PIHAK PENJUAL

Tesis ini disusun dengan maksud untuk memenuhi sebagai persyaratan mencapai derajat Magister Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih sangat jauh dari sempurna, karena itulah kritik dan saran selalu Penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini untuk kedepannya.

Pada kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih secara tulus dan mendalam atas semua dukungan dan bantuan yang telah diberikan dalam penyusunan tesis ini, kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Darsono, M., Si selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
3. Bapak Dr. Suparno, SH., M.S selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus dan Pembimbing Utama.

4. Bapak Dr. Iskandar, SH., M.H selaku Dewan Penguji Universitas Muria Kudus.
5. Ibu Henny Susilowati, SH., M.H selaku Dewan Penguji Universitas Muria Kudus.
6. Para Dosen Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Muria Kudus yang telah menunaikan tugasnya dengan baik dalam perkuliahan Ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus.
7. Seluruh staf dan pegawai Program Pascasarjana, yang telah banyak membantu penulis selama kuliah di Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus.
8. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan bantuan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini. Akhirnya dengan memohon bimbingan dan keridhoan Allah SWT, kiranya hasil karya sederhana ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Kudus, Agustus 2023

Penulis,

Niken Febby Ayuningtyas

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI TANAH KAVLING ATAS
PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH
PERANTARA DARI PIHAK PENJUAL**

Niken,.....,
Universitas Muria Kudus
niken@gmail.com,....

ABSTRAK

Penelitian dengan judul Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Kavling Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Perantara Dari Pihak Penjual ini dilatar belakangi oleh perbuatan memalsukan kuitansi pembayaran tanah kavling para pembeli tanah kavling yang dilakukan oleh perantara dari penjual sehingga para pembeli tanah kavling mengalami kerugian. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui tanggungjawab pihak penjual tanah kavling kepada pembeli tanah kavling yang mengalami kerugian akibat tindak pidana pemalsuan dan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kavling yang mengalami kerugian akibat tindak pidana pemalsuan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan doktrinal yang didukung oleh wawancara. Dalam hal teknik pengumpulan data, penulis menggunakan data primer dan data sekunder.

Hasil penelitian ini menunjukkan pihak penjual tanah kavling bertanggung jawab kepada pembeli tanah kavling yang mengalami kerugian akibat tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh perantara dari penjual, pertanggungjawaban pihak penjual sesuai dengan ketentuan Pasal 1367 KUH Perdata, yang menyatakan “Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kavling yang mengalami kerugian tindak pidana pemalsuan telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Kesesuaian terhadap aturan hukum tersebut dilihat dari adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual yang melakukan proses perolehan dan pendaftaran hak atas tanah kavling yang dibeli para pembeli kavling.

Kata Kunci : Perlindungan hukum, pembeli, tanah kavling

**LEGAL PROTECTION OF LAND PLOT BUYERS FOR UNLAWFUL
ACTIONS PERFORMED BY INTERMEDIATE FROM THE SELLER**

Niken,.....,.....,

Muria Kudus University

niken@gmail.com,....

ABSTRACT

The research entitled Legal Protection for Buyers of Land Plots for Unlawful Acts Carried Out by Intermediaries from the Seller is motivated by the act of falsifying receipts for payment of land plots for land plot buyers carried out by intermediaries from sellers so that buyers suffer losses. This research was conducted with the aim of knowing the responsibility of the seller of the land plots to the buyer of the land plots who suffered losses due to the crime of counterfeiting and legal protection for the buyers of the land plots who suffered losses due to the criminal act of forgery in accordance with the applicable provisions.

The approach method used in this study is a doctrinal approach supported by interviews. In terms of data collection techniques, the authors use primary data and secondary data.

The results of this study indicate that the seller of the plots of land is responsible to the buyer of the plots of land who suffer losses due to the criminal act of forgery committed by intermediaries from the seller, the responsibility of the seller is in accordance with the provisions of Article 1367 of the Civil Code, which states "A person is not only responsible for losses caused by his own actions, but also for losses caused by the actions of people who are his dependents or caused by goods under his control. Legal protection for buyers of plots of land who suffer losses from the criminal act of counterfeiting is in accordance with applicable legal provisions. Compliance with the rule of law is seen from the existence of legal actions taken by the seller who carries out the process of obtaining and registering the rights to the plots of land purchased by the plot buyers.

Keywords: Legal protection, buyers, plots of land

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN SESUDAH TESIS DIUJI	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISIANILITAS	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Keaslian Penelitian	9
D. Tujuan Penelitian	11
E. Manfaat Penelitian	11
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Perlindungan Hukum	19
B. Pengertian Tentang Hak, Kewajiban dan Tanggung jawab	25
1. Pengertian Hak	25
2. Pengertian Kewajiban	29

3. Pengertian Tanggung Jawab	31
C. Tinjauan Umum tentang Tanah Kavling	
1. Pengertian Tanah Kavling	34
2. Proses Jual beli Tanah Kavling	37
D. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum	
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	43
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	45
E. Pengertian Pemalsuan	48
F. Pengertian tentang Kerugian	50
G. Pengertian tentang Perantara	51
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Tanggung Jawab Pihak Penjual Tanah Kavling Kepada Pembeli Tanah Kavling yang Mengalami Kerugian Akibat Tindak Pidana Pemalsuan	56
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Kavling yang Mengalami Kerugian Akibat Tindak Pidana Pemalsuan Telah Sesuai dengan Ketentuan yang Berlaku	69
BAB III PENUTUP	
A. Simpulan	80
B. Saran	81