



**STUDI YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG
MELAWAN HUKUM DI KOTA SURABAYA
(Putusan Nomor. 672/Pdt.G/2016/PN.Sby)**

SKRIPSI

HALAMAN JUDUL

Disusun oleh :

Adinda Verent Thalia M (18710023)

**PRODI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PGRI SEMARANG
2022**



**STUDI YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG
MELAWAN HUKUM DI KOTA SURABAYA
(Putusan Nomor. 672/Pdt.G/2016/PN.Sby)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Hukum Universitas PGRI Semarang Guna
menyelasaikan Studi Akhir dan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum

HALAMAN JUDUL

Disusun oleh :
Adinda Verent Thalia M (18710023)

**PRODI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PGRI SEMARANG
2022**

HALAMAN PERSETUJUAN

**STUDI YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG
MELAWAN HUKUM DI KOTA SURABAYA
(Putusan Nomor. 672/Pdt.G/2016/PN.Sby)**

Disusun dan diajukan oleh :

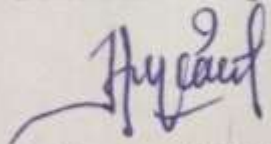
Adinda Verent Thalia M

NPM 18710023

Telah disetujui oleh pembimbing untuk dilanjutkan

Dihadapan Dewan Penguji

Dosen Pembimbing I



Dr. Haryono, S.H.,M.H
NPP. 056301121

Dosen Pembimbing II



Toebagus Galang W.P,S.H.,M.H
NPP. 169001506

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

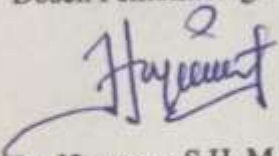
STUDI YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG
MELAWAN HUKUM DI KOTA SURABAYA
(Putusan Nomor. 672/Pdt.G/2016/PN.Sby)

Disusun oleh :

Adinda Verent Thalia M(18710023)

Menyetujui,

Dosen Pembimbing I


Dr. Haryono, S.H.,M.H
NPP. 056301121

Dosen Pembimbing II


Toebagus Galang W.P,S.H.,M.H
NPP. 169001506

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul : STUDI YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG MELAWAN HUKUM DI KOTA SURABAYA (Putusan Nomor. 672/Pdt.G/2016/PN.Sby)

Telah dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Skripsi dan disahkan oleh Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum PGRI Semarang :

Pada Hari : *Jumat*
Tanggal : *25 November 2022*

Panitia Ujian

Sekretaris



[Signature]
Dr. Wahyu Widodo, S.H., M.Hum

[Signature]

Dr. Haryono, S.H., M.H

Penguji

Tanda Tangan
[Signature]
(.....)

1. Dr. Haryono, S.H., M.H
NPP 056301121

[Signature]
(.....)

2. Toebagus Galang W.P, S.H., M.H
NPP 169001506

[Signature]
(.....)

3. Marzellina H, SH., MH
NPP 219601566

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri.”

(QS. Ar-Ra'd:11)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Segala perjuangan saya hingga titik ini saya persembahkan pada alm. mama orang yang paling berharga di hidup saya, hidup menjadi begitu mudah dan lancar ketika kita memiliki mama yang lebih memahami kita daripada diri kita sendiri. Terimakasih telah menjadi mama yang sempurna Surga tempatmu
2. Kepada keluargaku tercinta yang selalu menjadi penyemangat dan memotivasi baik doa maupun materi untuk menyelesaikan skripsi ini
3. Kepada temanku Tantri, Putri, Bela, Vira, Lalak, Iin tanpa inspirasi, dorongan, dan dukungan yang telah kalian berikan kepada saya, saya mungkin bukan apa-apa disini
4. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas PGRI Semarang.
5. Almamater Universitas PGRI Semarang

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Adinda Verent Thalia M
NPM : 18710023
Tempat, Tanggal Lahir : Semarang, 14 November 1999
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini adalah sepenuhnya karya tulis saya sendiri yang diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Strata 1 Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas PGRI Semarang. Skripsi ini bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan ini telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas PGRI Semarang.

Semarang, 2022

Yang



Adinda Verent Thalia M.
NPM. 18710023

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan karunia nya sehingga saya mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik yang berjudul : “Studi Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah yang Melawan Hukum di Kota Surabaya”.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari hambatan dan rintangan oleh karena itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang ikut serta membantu proses penyelesaian ini, terutama kepada yang terhormat :

1. Dr. Sri Suciati, M.Hum selaku Rektor Universitas PGRI Semarang yang telah memberi kesempatan kepada penulis menimba ilmu di Universitas PGRI Semarang.
2. Dr. Wahyu Widodo, S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas PGRI Semarang yang telah memberi ijin penulis melakukan penelitian.
3. Dr. Haryono, S.H.,M.H selaku Ketua Program Studi Hukum sekaligus Dosen Pembimbing I yang memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.
4. Dosen Pembimbing II Toebagus Galang W.P., SH., M.H yang memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Hukum yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis selama belajar di Universitas PGRI Semarang.
6. Supriyanto S.E, selaku Kepala Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas PGRI Semarang yang telah memberikan pelayanan yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.
7. Semua pihak yang telah membantu peneliti dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Disamping itu, skripsi ini masih jauh dari kata sempurna maka kritik dan saran dari pembaca senantiasa penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi pembaca yang budiman.

Semarang, 2022

Penulis,

Adinda Verent Thalia M.

NPM 18710023

ABSTRAK

Penelitian yang berjudul Studi Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah yang Melawan Hukum di Kota Surabaya. bertujuan pertama untuk mengetahui sah atau tidaknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dilakukan antara Dirk Tatipata dengan Ronald Sanjaya pada tanggal 16 Desember 2015. Kedua untuk mengetahui dapat atau tidaknya Dirk Tatipata dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dilakukannya dengan Ronald Sanjaya dan ketiga untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap Dirk Tatipata sebagai pihak yang dirugikan akibat putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah sah demi hukum.

Metode penelitian yang digunakan peneliti yaitu Yuridis-Empiris, yang menggambarkan atau menjelaskan serta mengkaji lebih dalam mengenai perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara Dirk Tatipata dengan Ronald Sanjaya.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan Pertama: bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dilakukan antara Dirk Tatipata dengan Ronald Sanjaya pada tanggal 16 Desember 2015 adalah sah dan mengikat dengan dilengkapi Kuasa Untuk Menjual Nomor 76 tertanggal 16 Desember 2015, Perjanjian Pengosongan Nomor 77 tertanggal 16 Desember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn. dilengkapi pula adanya Akta Jual Beli Nomor 99/2016 tertanggal 2 Maret 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn. Kedua: Dirk Tatipata dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dilakukannya dengan Ronald Sanjaya, sejak dilakukannya perjanjian tersebut tanggal 16 Desember 2015 hingga putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Juni 2017 masih belum melakukan kewajibannya untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Dalam perlindungan hukum terhadap Dirk Tatipata sebagai pihak yang kalah dalam gugatan perkara dengan dibuktikannya oleh Ronald Sanjaya adanya surat/akta Jual Beli tertanggal 2 Maret 2016.

Kata Kunci : *Perjanjian, Jual Beli Tanah, Melawan Hukum*

ABSTRACT

The research, Juridicial Study Of Unlawful Land Sale and Puchase Agrrements in The City Surabaya, aims to first determine whether or not the Sale and Purchase Agreement (PPJB) of land carried out between Dirk Tatipata with Ronald Sanjaya on December 16, 2015. Second, to find out whether or not Dirk Tatipata is said to have defaulted on the Sale and Purchase Agreement (PPJB) of land which he did with Ronald Sanjaya. And third, to find out how the legal protection for Dirk Tatipata as the party who was harmed by the decision of the Surabaya District Court which stated that the Sale and Purchase Agreement (PPJB) of land was legal by law.

The research method used by the researcher is Juridical-Empirical, which describes or explains and studies more deeply about the sale and purchase agreement of land and buildings between Dirk Tatipata and Ronald Sanjaya. Based on the results of the study, it can be concluded: First: that the binding agreement for the sale and purchase of land was carried out between Dirk Tatipata with Ronald Sanjaya on December 16, 2015 is valid and binding with Power of Attorney to Sell Number 76 dated December 16, 2015, Employment Agreement Number 77 dated December 16, 2015 all of which were made and signed before Notary Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn. It is also accompanied by the Deed of Sale and Purchase Number 99/2016 dated March 2, 2016 made and signed before Notary Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn. Second: Dirk Tatipata is said to have defaulted on the land Sale and Purchase binding Agreement (PPJB) he did with Ronald Sanjaya, since the execution of the agreement on December 16, 2015 until the decision of the Surabaya District Court on June 18, 2017 still has not fulfilled its obligation to vacate the land and buildings. In legal protection for Dirk Tatipata as the losing in the lawsuit, with Ronald Sanjaya proving the existence of a Letter/Deed of Sale and Purchase dated March 2, 2016.

Keywords: *Agreement, Sale and Purchase of Land, Against the Law*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Kerangka Pemikiran.....	6
F. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Tinjauan Umum Jual Beli.....	14
B. Perjanjian Jual Beli Tanah.....	23
C. Pengertian Umum Tentang Perjanjian.....	24
D. Asas-Asas Perjanjian.....	26
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	38
A. Metode Pendekatan	38
B. Spesifikasi Penelitian.....	38
C. Metode Pengumpulan Data	39
D. Metode Analisis Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Pengaturan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Indonesia	42
B. Analisis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah yang Melawan Hukum di Kota Surabaya.....	46
C. Putusan Hakim.....	58
D. Putusan	62
D. Hasil Analisa Terhadap Putusan.....	67

BAB IV PENUTUP	70
A.Kesimpulan.....	70
B.Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA	74

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada umumnya kegiatan jual beli sudah dikenal manusia sejak zaman dahulu, dimana manusia telah menemukan alat tukar yang mempermudah manusia untuk mendapatkan suatu barang. Hakikatnya jual beli pada zaman sekarang lebih mudah dilakukan khususnya di Indonesia, jual beli tersebut merupakan salah satu aktivitas sehari-hari manusia yang berbentuk pertukaran suatu barang yang memiliki nilai dengan barang lainnya atas kesepakatan bersama.

Jual beli juga merupakan salah satu peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang lain sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata.

Menurut Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.¹ Sebagian besar benda yang dipunyai seseorang, hak milik atas benda tersebut diperoleh karena adanya penyerahan oleh pihak lain, yakni penjual. Peristiwa perdata atau titel berupa perjanjian jual beli mendominasi kepemilikan benda yang dipunyai oleh setiap anggota masyarakat. Berpangkal dari titik ini terbukti, betapa sentralnya

¹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011., h. 252.

peristiwa perdata berupa perjanjian jual beli itu dalam kancah kehidupan sosial.²

Hukum perdata telah memberlakukan undang-undang yang mengatur tentang jual beli cukup rinci sebagaimana dapat dilihat dalam buku ke-III BW/*burgerlijk wetboek voor* Indonesia atau disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1457 yang berbunyi “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Pasal tersebut cukup jelas mendefinisikan bahwa kegiatan jual beli merupakan suatu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melakukannya.

Jika dilihat dalam unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek dalam jual beli tersebut. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak yang melakukan jual beli telah menyetujui tentang harga dan barang.

Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat

² Mohamad Kharis Umardani, “Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadist) Secara Tidak Tunai”, *Journal of Islamic Law Studies*, 2019., diakses pada tanggal 1 September 2022, pukul 20.30 WIB.

tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”³

Seperti yang kita ketahui terdapat macam-macam objek dalam jual beli, objek tersebut harus benda tertentu yang jelas wujud, jumlah, maupun harganya dan benda tersebut memang benda yang boleh diperjual belikan agar statusnya jelas dan sah menurut hukum. Akan tetapi perlu juga dilihat dari sifat dari benda itu sendiri. Berdasarkan pasal 504 KUH Perdata, benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Mengenai benda tidak bergerak, diatur dalam pasal 506 – pasal 508 KUH Perdata. Sedangkan untuk benda bergerak, diatur dalam pasal 509 – pasal 518 KUH Perdata.

Menurut Subekti suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak (*onroerend*) pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang. Suatu benda dihitung termasuk golongan benda yang bergerak karena sifatnya ialah benda yang tidak tergabung dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, seperti barang perabot rumah tangga yang termasuk golongan benda bergerak karena penetapan undang-undang.⁴

Salah satu objek perjanjian jual beli yang sering terjadi sengketa di Indonesia adalah jual beli tanah. Objek sengketa perjanjian jual beli tersebut berupa hak atas tanah yang telah diatur secara khusus dalam perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas

³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 2.

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003., h. 61-62.

tanah harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Menurut pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan oleh pasal 620 KUH Perdata yaitu membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), makapendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya menurut ketentuan pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Beralihnya hak milik ketika nama penjual diubah menjadi nama pembeli dalam suatu sertifikat/ akta tanah yang didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Permasalahan yang sering terjadi dalam jual beli tanah di Indonesia, karena adanya salah satu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum (sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata) dimana Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Hal ini menimbulkan ketertarikan penulis untuk meneliti dan membahasnya kedalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi yang berjudul **“STUDI YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG MELAWAN HUKUM DI KOTA SEURABAYA.”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan penulis diatas maka, dapat ditarik sebuah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap jual beli tanah di Indonesia?
2. Bagaimana analisis terhadap perjanjian jual beli tanah yang melawan hukum di kota Surabaya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui penyebab seseorang melakukan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah
- b. Untuk mengetahui penerapan sanksi pidana terhadap pelaku perbuatan melawan hukum putusan Nomor. 672/Pdt.G/2016/PN.Sby

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Menambah wawasan penulis berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang telah diputuskan oleh hakim sesuai dengan putusan Nomor 672/Pdt.G/2016/PN.Sby

2. Bagi Fakultas

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan refrensi bagi mahasiswa Fakultas Hukum mengenai penerapan hukum dalam kasus jual beli tanah yang melawan hukum dijadikan sebagai bahan kajian berikutnya.

3. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi terkait penerapan hukum jual beli tanah.

E. Kerangka Pemikiran

1. Teori

Teori yaitu suatu konseptual yang umum. Konseptualisasi ini bisa diperoleh melalui jalan yang sistematis, suatu teori yang dapat diuji kebenarannya, bila tidak maka bukan teori.⁵ Adapun dalam hal ini penulis menggunakan teori sebagai berikut :

Kerangka teori merupakan uraian teoritis yang menjadi pisau analisis terhadap pemecahan permasalahan hukum yang diteliti.⁵ Penulis akan menggunakan beberapa teori yaitu :

a) Teori Perjanjian

Dasar hukum perjanjian diatur dalam buku III KUH Perdata tentang perikatan. Didalam KUH Perdata istilah *overeenskomst* dan *contract* merupakan pengertian yang sama, hal ini terlihat pada buku III tentang perikatan yang lahir dari perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya,

⁵ Sugiyono (2009). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung : ALFABETA

perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁶

Menurut R Wirjono Projodikoro, Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.⁷

b) Teori Kesepakatan

Menurut Roscoe Pound suatu kesepakatan mengikat karena memang merupakan keinginan para pihak yang menginginkan kesepakatan itu mengikat. Para pihak sendirilah yang pada intinya menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan diri.⁸

Dirumuskan secara normatif di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, bahwa sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu

- a. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri,
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian,
- c. Sesuatu hal tertentu
- d. Sesuatu sebab yang diperbolehkan oleh hukum.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif sedangkan dua syarat yang terakhir merupakan syarat objektif. Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005., h. 1

⁷ Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1981., hlm. 9

⁸ Roscoe Pound, *An Introduction To The Philosophy Of Law*, Yale University Press, 1922., h. 57.

penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis.

Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.⁹

c) Teori Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan dari undang-undang tersebut Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Kata turun temurun memiliki arti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, tetapi dapat beralih haknya apabila terjadi suatu peristiwa hukum seperti meninggalnya pemegang hak lalu dapat diturunkan hak tersebut kepada ahli warisnya.

Kata terkuat memiliki arti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai, dan hak- hak lainnya.

⁹Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Cetakan 6, Rajawali Pers, Jakarta, 2014., h.68.

Sedangkan kata terpenuh memiliki arti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak tersebut dalam menggunakan tanahnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan.

d) Teori Perbuatan Melawan Hukum (*Schutznorm*)

Dalam perbuatan melawan hukum. Teori *Schutznorm* atau disebut juga dengan ajaran “relativitas” berasal dari hukum Jerman, yang dibawa ke negeri Belanda oleh Gelein Vitringa. Kata “*schutz*” secara harfiah berarti “perlindungan”. Sehingga dengan istilah “*schutznorm*” secara harfiah berarti “norma perlindungan”. Teori *schutznorm* ini mengajarkan bahwa agar seseorang dapat dimintakan tanggung jawabnya karena telah melakukan perbuatan melawan hukum *vide* pasal 1365 KUHPerdara, maka tidak cukup hanya menunjukkan adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang timbul. Akan tetapi, perlu juga ditunjukkan bahwa norma atau peraturan yang dilanggar tersebut dibuat memang untuk melindungi (*schutz*) terhadap kepentingan korban yang dilanggar.¹⁰ Prof. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa karena KUHPerdara tidak memberikan indikasi tentang berlaku atau tidaknya teori *schutznorm* ini, hakim tidak harus bahkan tidak selamanya layak untuk menerapkan teori ini. Setidaknya hakim hanya cocok untuk menggunakan teori ini kasus per kasus dan

¹⁰Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*, Citra AdityaBakti, Bandung, 2013., h. 14.

menjadi pedoman bagi hakim serta menjadi salah satu dari sekian banyak alat penolong dalam mewadahi eksistensi unsur keadilan dalam putusannya yang menyangkut dengan perbuatan melawan hukum.¹¹

2. Konsep Pemikiran

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan salah satu Negara besar yang sangat mengedepankan ketentuan hukum yang berlaku karna dengan adanya Hukum terciptanya ketentraman kedamaian dalam kehidupan masyarakat. Dengan adanya suasana yang harmonis dalam kehidupan masyarakat juga tidak terlepas dengan hukum yang mengatur yaitu perbuatan pidana. Tindak pidana dapat terjadi dimana saja dan kapan saja, berbagai motif yang dilatar belakangi dengan kepentingan individu maupun kelompok. Dengan hal tersebut, pemerintah membangun sebuah badan yang berwenang untuk menangani semua tindak pidana yang terjadi didalam masyarakat social biasanya disebut dengan sistem peradilan pidana. Maka dengan adanya badan hukum seseorang dapat dikenai sanksi sesuai aturan yang berlaku jika terbukti melakukan tindak pidana. Jika tidak ada suatu badan hukum masyarakat akan bertindak semena-mena tanpa memikirkan orang lain.

Dalam penjatuhan pidana dipersidangan terdapat penyelidikan, penyidikan, penuntutan dan pemeriksaan yang mana penuntut umum akan melimpahkan perkara pidana ke pengadilan negeri yang berwenang dalam

¹¹ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000.,h. 16.

hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini dengan permintaan supaya diperiksa oleh hakim di sidang pengadilan.

Putusan yang menjatuhkan hukuman kepada seorang terdakwa tiada lain daripada putusan yang berisi perintah untuk menghukum terdakwa sesuai dengan ancaman pidana yang disebut dalam pasal pidana yang didakwakan dan undang-undang memberi kebebasan kepada hakim untuk menjatuhkan pidana antara hukuman minimum dan maksimum yang diancam dalam pasal pidana yang bersangkutan sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 12 KUHP. Dengan demikian korban akan mendapatkan kepastian hukum yang didasarkan atas keadilan demikian pula dengan pelaku.

Dalam konsep ini penulis menggunakan Teori Kepastian Hukum yang dikemukakan oleh ahli Utrecht dan Sudikno Mertokusumo. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir. Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.

F. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun penelitian ini penulis akan membahas dan menguraikan masalah-masalah mengenai tindak pidana penganiayaan akibat minuman beralkohol lanjutan pertama di bawah sebagai berikut :

- 1) Bagian Awal yang berisi :
 - A. Halaman Judul (cover)
 - B. Halaman Juul (dalam)
 - C. Halaman Pengesahan
 - D. Halaman Motto dan Persembahan
 - E. Kata Pengantar
 - F. Abstrak
 - G. Daftar Isi
 - H. Daftar Lampiran

- 2) Bagian Isi Skripsi terdiri atas :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Kerangka Pemikiran
- E. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Landasan Teori
- B. Tinjauan Umum

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Pendekatan Penelitian
- B. Spesifikasi Penelitian
- C. Metode Pengumpulan Data
- D. Metode Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

B. Pembahasan

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

3) Bagian akhir skripsi terdiri dari :

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Jual Beli

1. Pengertian Umum Jual Beli

Jual beli merupakan aktivitas perdagangan yang telah diatur khusus dalam KUHPerdara, Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya Undang-Undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUHPerdara. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah djanjikan.”

Para ahli memberikan definisi dari jual beli adalah sebagai berikut :

“Jual Beli ialah perjanjian atau persetujuan atau kontrak dimana satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda atau barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.”¹²

Menurut **Salim H.S.** Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada

¹² R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1982., h.14

pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.¹³

Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

2. Saat Terjadinya Jual Beli

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas konsensualisme (kesepakatan). Sifat dari konsesual jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Jual beli merupakan perjanjian konsensual, yang artinya sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan.

¹³ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003., h. 49

Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur *esensial* dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli.

3. Subjek dan Objek Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum, dimana perjanjian jual beli tersebut terjadi karena adanya kata sepakat antara dua orang atau lebih. Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli, masing-masing orang tersebut memiliki perannya, satu orang menjadi pihak penjual dan satu orang lainnya sebagai pihak pembeli, penjual dan pembeli tersebutlah yang menjadi subyek dari perjanjian jual beli.

Objek yang dapat menjadi objek jual beli yaitu semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan berat, ukuran, dan timbangannya, Adapun objek jual beli tidak diperkenankan untuk di perjualbelikan adalah :¹⁴

- a. Benda atau barang orang lain
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang
- c. Bertentangan dengan ketertiban, dan
- d. Kesusilaan yang baik

Pasal 1457 KUHPerdara memakai istilah *zaak* untuk menentukan

¹⁴ *Ibid*, h. 50.

apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut Pasal 499 KUHPerdara, *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli

Setiap perjanjian jual beli pada dasarnya akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian khususnya jual beli disebut kewajiban hukum, karena kewajiban itu timbul dari suatu perikatan baik dari perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang-Undang. Pada pokoknya kewajiban penjual menurut Pasal 1474 KUHPerdara terdiri dari dua, yaitu:

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- b. Kewajiban penjual pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli.

KUHPerdara mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh. Penyerahan hak milik pun ada 3

macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut.¹⁵

Menurut Pasal 1459 KUHPerdara, terjadinya pindah tangan barang hak milik dari penjual kepada pembeli menurut Pasal 612, Pasal 613 dan Pasal 616 KUHPerdara. yaitu :

- a. Menurut Pasal 612 KUHPerdara mengatur penyerahan barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci- kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan, bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.
- b. Menurut Pasal 616 KUHPerdara mengatur penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 KUHPerdara.
- c. Menurut Pasal 613 KUHPerdara mengatur penyerahan piutang piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan tiap- tiap piutang karena surat

¹⁵ Ahmadi Miru II, *op.cit.*, h. 128.

bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat.¹⁶

Penjual juga memiliki kewajiban untuk menanggung atau menjamin barang yang di perjualbelikan. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara, terdapat dua hal yang wajib menjadi tanggung jawab atau jaminan oleh penjual terhadap barang yang diperjualbelikan, yakni:

- a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram.
- b. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupadapat menjadi alasan pembatalan.

Sedangkan kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang dibeli. Pembeli wajib menyelesaikan pembayaran harga barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Disamping kewajiban utama terdapat 3 kewajiban pokok pembeli, yaitu:¹⁷

- a. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual.
- b. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak.
- c. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak.

Pasal 1513 KUHPerdara sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. Apabila pihak pembeli tidak membayar harga, menurut Pasal 1517 KUHPerdara penjual

¹⁶ *Ibid*, h. 129.

¹⁷ Salim HS II, *op.cit.*, h. 56.

dapat menuntut pembatalan pembelian.

Hak dari penjual yaitu menerima dan mendapatkan uang hasil pembayaran dari pembeli sesuai dengan kesepakatan, sedangkan hak dari pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya.

5. Bentuk-bentuk Perjanjian Jual Beli

Perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, terdapat dua bentuk perjanjian jual beliyaitu:

- a. Perjanjian dalam bentuk lisan, yakni suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan diantara para pihak.¹⁸
- b. Perjanjian dalam bentuk tertulis, yakni perjanjian yang dituangkan ke dalam bentuk tertulis atau akta, akta tersebut terbagi atas dua macam yaitu:

- 1) Akta Autentik

Pengetian mengenai akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Akta autentik dapat berupa akta notaris, akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT), akta hipotik. Apabila terjadi sengketa terkait isi ataupun

¹⁸ *Ibid.*

pelaksanaan perjanjian, maka segala hal yang terdapat dalam akta tersebut selalu dianggap benar.

2) Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan atau onderhands merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya perantaraan seorang pejabat. Dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa akta dibawah adalah tulisan yang ditandatangani dan dibuat tanpa perantaraan atau bantuan seorang pejabat umum.

6. Risiko dalam Jual Beli

Risiko dalam jual beli tergantung pada jenis barang yang akan diperjualbelikan yaitu :¹⁹

a. Barang telah ditentukan

Mengenai risiko dalam jual beli terhadap barang tertentu diatur dalam Pasal 1460 KUHPerdara . hal pertama yang harus dipahami adalah pengertian dari barang tertentu tersebut. Yang dimaksud barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh pembeli.²⁰ Mengenai barang seperti itu Pasal 1460 KUHPerdara menetapkan bahwa risiko terhadap barang tersebut ditanggung oleh sipembeli meskipun barangnya belum diserahkan.

Ketentuan tersebut adalah tidak adil dimana pembeli belumlah resmi sebagai pemilik barang tersebut akan tetapi ia sudah dibebankan untuk

¹⁹ Ahmadi Miru II, *op.cit.*, h. 103.

²⁰ Subekti I, *op.cit.*, h. 25.

menanggung risiko terhadap barang tersebut.

Ketentuan Pasal 1460 KUHPerdara ini tidak berlaku lagi setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No 3 Tahun 1963. Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut merupakan suatu anjuran kepada semua hakim dan pengadilan untuk membuat yuisprudensi yang menyatakan Pasal 1460 KUHPerdara tersebut sebagai Pasal yang mati dan karena itu tidak boleh dipakai lagi.²¹

b. Barang Tumpukan

Barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan dari semula dipisahkan dari barang-barang milik penjual lainnya. Sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli.²² Oleh sebab itu dalam hal ini, risiko diletakkan kepada si pembeli karena barang-barang tersebut telah terpisah.

c. Barang yang dijual berdasarkan timbangan, ukuran atau jumlah

Pasal 1461 KUHPerdara mengatur tentang barang yang dijual masih harus ditimbang terlebih dahulu, dihitung atau diukur sebelum dikirim kepada si pembeli, Setelah dilakukan penimbangan, perhitungan dan pengukuran maka segala risiko yang terjadi pada barang tersebut merupakan tanggung jawab dari si pembeli. Sebaliknya apabila barang tersebut belum dilakukan penimbangan, maka segala risiko yang ada pada barang tersebut merupakan tanggung jawab dari si penjual.

²¹ *Ibid*, h. 27.

²² *Ibid*.

B. Perjanjian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.²³

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.²⁴

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas

²³ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika,2004), h.86

²⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*,Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.149

tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.²⁵

C. Pengertian Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* yang berasal dari bahasa Belanda atau *contract* yang berasal dari bahasa Inggris.²⁶ Perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain.²⁶

²⁵ *Ibid*, h.72

²⁶ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan ke-2, Sinar Grafika, Jakarta, 2003., h. 160.

Abdul Kadir Muhammad menyebutkan bahwa dalam suatu perjanjian harus termuat beberapa unsur, yaitu:²⁷

a. Ada pihak pihak

Pihak-pihak yang ada disini paling sedikit harus ada dua orang. Para pihak bertindak sebagai subyek perjanjian tersebut. Subyek mana bisa terdiri dari manusia atau badan hukum. Dalam hal para pihak terdiri dari manusia, maka orang tersebut harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum.

b. Ada tujuan yang akan dicapai

Suatu perjanjian haruslah mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai, dan dengan perjanjian itulah tujuan tersebut ingin dicapai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, yang dalam hal ini mereka selaku subyek dalam perjanjian tersebut, para pihak terikat dengan ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

c. Ada prestasi yang harus dilaksanakan

Para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu berkewajiban untuk memenuhi satu prestasi, maka bagi pihak lain hal tersebut merupakan hak dan begitupun sebaliknya.

²⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan, Pustaka Yustitia*, Yogyakarta, 2004., h.24.

d. Ada syarat-syarat tertentu

Dalam suatu perjanjian tentang isinya, harus ada syarat-syarat tertentu karena dalam suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara ayat satunya menentukan bahwa, “suatu perjanjian atau persetujuan yang sah adalah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan agar suatu perjanjian bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah adalah bilamana perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat tertentu”.

Dari unsur-unsur tersebut mengartikan bahwasanya suatu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak melahirkan kewajiban atau prestasi dimana satu pihak sebagai pihak yang wajib untuk melakukan prestasi, dan pihak lainnya sebagai pihak yang berhak atas prestasi tersebut.

Perjanjian tidak terikat oleh suatu bentuk, dapat dibuat secara tidak tertulis atau lisan maupun secara tertulis. Perjanjian yang dibuat secara tertulis dapat dijadikan sebagai salah satu alat bukti apabila terjadi sengketa guna untuk kepentingan pembuktian.

D. Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum merupakan pikiran dasar yang terdapat dalam hukum positif atau keseluruhan perundang-undangan atau putusan-putusan hakim yang merupakan ciri umum dari peraturan kongkrit. Buku III KUHPerdara menganut sistim terbuka artinya segala pengaturan dalam hukum perjanjian diberikan sebebaskan-bebasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam Pasal 1338

ayat 1 KUHPerdara, menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara tersebut mengandung 4 asas utama dalam perjanjian, yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi yang sangat penting di dalam hukum perjanjian meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan perjanjian para pihak.

Hal ini tidak terlepas dari sifat buku ketiga KUHPerdara yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.²⁸

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan yang sebebas-bebasnya kepada setiap pihak untuk melakukan perjanjian, tetapi kebebasan tersebut masih memiliki batasan atas berlakunya dari asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak mengandung lima makna, yakni:

- 1) Setiap orang bebas mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian.
- 2) Setiap orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapa saja.
- 3) Setiap orang bebas menentukan bentuk perjanjian yang dibuatnya.

²⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007., h. 4.

4) Setiap orang bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya.

5) Setiap orang bebas untuk mengadakan pilihan hukum.

2. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerduta. Perjanjian telah sah dan tidak memerlukan formalitas lain sehingga dikatakan sebagai perjanjian bebas bentuk dikarenakan perjanjian tersebut telah terbentuk pada saat tercapainya kata sepakat (*consensus*) diantara para pihak.

Istilah secara sah bermakna bahwa dalam pembuatan perjanjian yang sah (menurut hukum) adalah mengikat, sebagaimana ditentukan oleh pasal 1320 KUHPerduta, karena di dalam asas ini terkandung kehendak parapihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (*vertrouwen*) di antara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.²⁹

3. Asas daya mengikat kontrak (*pacta sunt servanda*)

Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas-asas dalam hukum perdata yang menyangkut kontrak atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerduta menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak bersifat mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Prinsip dalam asas ini adalah bahwa suatu kontrak wajib dilaksanakan, mengikat kedua belah

²⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010., h. 120-121.

pihak.³⁰

4. Asas itikad baik

Asas ini termuat dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Pengertian itikad baik (*te goeder trouw; good faith*) secara harfiah adalah kejujuran atau maksud baik.⁴⁶ Tetapi dalam perundang-undangan tidak memberikan arti yang jelas mengenai definisi dari itikad baik.³¹

Prinsip itikad baik memiliki fungsi yang sangat penting dalam pembuatan kontrak. Dalam menyusun suatu kontrak harus jelas syarat-syarat yang baku dan terlaksananya kontrak.⁴⁷

Pengertian itikad baik menurut Subekti dapat ditemui dalam hukum benda (pengertian subjektif) maupun dalam hukum perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara (pengertian objektif).³² Pengertian secara subjektif yaitu pengertian itikad baik terletak dalam sikap batin seseorang, sedangkan pengertian secara objektif memberikan arti bahwa perjanjian yang dibuat mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Asas ini didasarkan pada proses perjanjian dari awal terbentuknya perjanjian sampai tahap pelaksanaannya.

³⁰ Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980., h. 67.

³¹ Yahman, *loc. cit.*

³² Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001., h. 42.

E. Tinjauan Umum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUHPerdata, dan termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan Melawan Hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan : “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUHPerdata hanya mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri. Jadi Pasal tersebut bukan mengatur mengenai *onrechtmatige daad*, melainkan mengatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum.³³

Menurut **R. Wirjono Projudikoro** yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum yaitu bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut

³³ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2010., h. 18.

beliau mengatakan, bahwa istilah “onrechtmatige daad” dirafsirkan secara luas.³⁴

Menurut **Ter Haar** yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum ialah tiap-tiap gangguan dari keseimbangan, tiap-tiap gangguan padabarang-barang kelahiran dan kerohaniaan dari milik hidup seseorang atau gerombolan orang-orang.³⁵

2. Syarat dan Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur – unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- d. Adanya kerugian bagi korban
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
- f. Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.³⁶

Berikut ini penjelasan bagi masing – masing unsur dari perbuatanmelawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut :

³⁴ Wirjono Projodikoro II, *op.cit.*, h.7.

³⁵ Budi Untung, *Hukum Dan Etika Bisnis*, Andi Offset, Yogyakarta, 2012., h. 45.

³⁶ *Ibid*, h. 5.

a. Adanya Suatu Perbuatan

Perbuatan adalah perbuatan yang nampak secara aktif, juga termasuk perbuatan yang nampak secara tidak aktif artinya tidak nampak adanya suatu perbuatan, tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan.³⁷

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuatsesuatu (dalam arti pasif), Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian.

b. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut.

Kesalahan dalam arti subjektif adalah melihat pada orang yang melakukan perbuatan itu, apakah menurut hukum dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan kesalahan dalam arti objektif adalah seseorang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum

³⁷ Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1969., h. 250.

karena berbuat kesalahan, apabila ia bertindak dari pada seharusnya dilakukan oleh orang-orang dalam keadaan itu dalam kehidupan bermasyarakat.

Karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdota. Jika pun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdota, tetapi didasarkan pada undang-undang lain.

Karena Pasal 1365 KUHPerdota mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schild*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur – unsur sebagai berikut:

- 1) Ada unsur kesengajaan, atau
- 2) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
- 3) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain – lain.

c. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan Kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat

perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian.

Kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.³⁸

3. Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum

a. Ganti Rugi Nominal

Apabila adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

b. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut

³⁸ Munir Fuady, *op.cit.*, h. 8.

juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stress, malu, jatuh nama baik dan lain-lain.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesenggajaan yang berat atau sadis.³⁹

Oleh karena ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum tidak diatur dalam KUHPdata, maka diterapkannya metode penemuan hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo metode penemuan hukum adalah proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi tugas melaksanakan hukum terhadap peristiwa-peristiwa hukumkonkrit.⁴⁰

KUHPdata juga mengatur ganti rugi khusus yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu Perbuatan Melawan Hukum, selain dari bentuk ganti rugi dalam bentuk yang umum, KUHPdata juga menyebutkan pemberian ganti rugi terhadap hal-hal

³⁹ Munir Fuady I, *op.cit.*, h. 135.

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya AtmaPustaka, Yogyakarta, 2014., h. 46

sebagai berikut :

- 1) Ganti Rugi untuk semua Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdato).

Yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Perbuatan yangmelawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain”. Orang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian terhadap orang yang mengalami kerugian.⁴¹

- 2) Ganti Rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1366d an Pasal 1367 KUHPerdato).

Seorang subjek perbuatan melanggar hukum dapat mempunyai suatu kedudukan tertentu dalam masyarakat sedemikian rupa, sehingga dirasakan adil atau patut, bahwa disamping orang itu, atau dengan menyampingkan orang itu, seharusnya ada seorang lain yang juga dipertanggungjawabkan.

Alasan untuk ini terletak pada dua macam sifat perhubungan hukum antara seorang subjek perbuatan melanggar hukum dan orang lain itu, yaitu yang pertama sifat pengawasan atas seorang subjek itu, yang diletakkan atas pundak orang lain, dan sifat yang kedua sifat

⁴¹ Munir Fuady I, *loc. cit.*

pemberian kuasa oleh orang lain kepada subjek itu untuk menarik orang lain itu dalam resiko perekonomian dari perbuatan melanggar hukum.⁴²

Pasal 1366 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Setiap Orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

Berdasarkan kutipan pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.⁴³

⁴² R. Wirjono Prodjodikoro, *op.cit*, hlm 22.

⁴³ *Ibid*, h. 23.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif ini adalah penelitian yang dilakukan dengan menerangkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dihubungkan dengan kenyataan yang ada di lapangan kemudian dianalisis dengan membandingkan antara tuntutan nilai-nilai ideal yang ada di dalam peraturan perundang-undangan dengan kenyataan yang ada di lapangan⁴⁴ terkait penerapan sanksi pidana dalam kasus tindak pidana melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan arti data-data yang telah terkumpul dengan memberikan perhatian dan merekam sebanyak mungkin aspek situasi yang diteliti pada saat itu, sehingga memperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.⁴⁵ Menurut Sugiono metode deskriptif adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Adapun maksud deskriptif disini yang bertujuan untuk mengambil data secara sistematis, *factual* dan

⁴⁴ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 72.

⁴⁵ Kriyantono, Rachmat. (2007), *Teknik Praktis Riset Komunikasi*, Jakarta : Kencana

akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu mengenai sifat atau faktor tertentu.⁴⁶

C. Metode Pengumpulan Data

1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan dan data primer dari lapangan yang berada di instansi-instansi yang bersangkutan, maka dari itu teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi pustaka berupa buku-buku, dokumen, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

b. Data Primer

Data primer merupakan data pelengkap bahan hukum yang diperoleh dari buku teks, jurnal-jurnal asing, pendapat para ahli, kasus- kasus hukum, serta symposium yang dilakukan para pakar yang terkait.

2. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat

⁴⁶ Martin Steinman, dan Gerald Willen. (1974). *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis*. Bandung: Angkasa. Hlm.97.

diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain

b. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi atau yang biasa disebut dengan kajian dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian. Dalam studi dokumentasi, peneliti biasanya melakukan penelusuran data historis objek penelitian serta melihat sejauhmana proses yang berjalan telah terdokumentasikan dengan baik.

D. Metode Analisis Data

Menurut Soerjono Soekanto analisis data dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dari konsisten terhadap gejala-gejala tertentu⁴⁷. Dasar dari penggunaan analisis secara normatif dikarenakan bahan-bahan hukum dalam penelitian ini mengarah pada kajian-kajian yang bersifat teoritis dalam bentuk asas-asas hukum, konsep-konsep hukum, serta kaidah-kaidah hukum.

Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Menurut Emzir, yakni menggunakan analisis data model

⁴⁷ Soekanto, Soerjono, (1982), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, hlm.137

Miles dan Huberman , yaitu analisi menggunakan model interaktif data, dengan tahapan sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan kegiatan mencari data di lapangan yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian.

b. Reduksi Data

Reduksi data merujuk pada proses pemilihan, pemokus, penyederhaan, abstraksi, dan pentransformasian (data mentah) yang terjadi dalam catatan-catatan lapangan tertulis.

c. Display Data

Pada langkah ini peneliti berusaha menyusun data yang relevan sehingga menjadi informasi yang dapat disimpulkan dan memiliki makna tertentu. Prosesnya dapat dilakukan dengan cara menampilkan data, membuat hubungan antar fenomena untuk memaknai apa yang sebenarnya terjadi dan apa yang perlu ditindaklanjuti untuk mencapai tujuan penelitian

. d. Verifikasi / Penarikan Kesimpulan

Dari permulaan pengumplan data, peneliti kualitatif mulai memutuskan apakah “makna” sesuatu, mencatat keteraturan, pola-pola, penjelasan, konfigurasi yang mungkin, alur kausal, dan proposisi-proposisi. Peneliti yang kompeten dapat menangani kesimpulan secara jelas memelihara kejujuran dan kecurigaan (skeptisme), kemudian meningkat menjadi eksplisit dan mendasar, menggunakan istilah klasik Glasser dan Strauss (1967)

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Indonesia

Di Indonesia sendiri, aturan jual beli tanah didasarkan pada beberapa instrumen hukum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dasar hukum yang pertama adalah KUH Perdata. Di dalam peraturan ini, tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 undang-undang tersebut. Maka dari itu, saat kamu membeli tanah, yang berpindah bukan objeknya, namun hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Di dalam KUH Perdata sudah mengatur ketentuan-ketentuan umum dalam jual beli yang berlaku juga salah satunya untuk tanah. Berdasarkan KUH Perdata jual beli wajib didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang atau penjual dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut atau sebagai pembeli.

Sementara itu, transaksi jual beli tanah baru dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, di antaranya:

1. Kesepakatan para pihak yang mengikat dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Jual beli tanah merupakan hal yang sering dilakukan oleh masyarakat, namun tidak dapat dipungkiri bahwa proses jual beli tanah yang dilakukan belum semuanya memenuhi asas tunai dan terang. Bahkan beberapa kali ditemukan dalam suatu perkara perdata dengan objek sengketa berupa tanah dimana Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas suatu tanah namun sertifikat tanah tersebut bukan atas nama Penggugat dan Penggugat hanya mempunyai bukti berupa kuitansi pembelian atas tanah tersebut. Hal tersebut dapat terjadi karena dalam transaksi jual beli tanah, Penggugat sebagai pihak pembeli setelah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada penjual, hanya mendapatkan kuitansi sebagai bukti pembayaran. Setelah dilakukan pembayaran dan mendapatkan kuitansi, transaksi jual beli tanah tersebut tidak dituangkan dalam akta jual beli dan juga tidak melanjutkannya dengan melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Transaksi jual beli tanah semacam itu berpeluang besar akan menimbulkan permasalahan hukum.

Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

- a. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang.

- b. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

Jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPdata yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum. Namun, dampak yang diterima oleh pihak pembeli jika dalam melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli di hadapan PPAT adalah pembeli tanah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya karena menurut PP tentang Pendaftaran Tanah peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

Selain kesulitan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah, terdapat dampak yang lebih besar lagi, yakni jika suatu saat terjadi permasalahan hukum terkait dengan tanah yang menjadi objek jual beli. Pembeli tanah akan mengalami kesulitan untuk melakukan pembuktian karena suatu perjanjian dibawah tangan kedudukannya lebih rendah daripada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Perlu diketahui bahwa akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah akta otentik yang mana mempunyai kekuatan hukum yang sempurna tentang hal yang termuat di dalamnya sehingga mempunyai nilai pembuktian yang mutlak.

B. Analisis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah yang Melawan Hukum di Kota Surabaya

1. Kasus Posisi

Putusan Pengadilan Nomor. 672/Pdt.G/2016/PN.Sby tanggal 26 Agustus 2016 tentang Perbuatan Melawan Hukum Atas Nama Tergugat Ronald Sanjaya dan Anita Lucia Kendarto.⁴⁸

2. Alasan Hukum Penggugat

Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4218 NIB. 12.01.06.05.05655, Surat Ukur 00833 tanggal 04 – 12 – 2015, Terletak di Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Surabaya, atas nama Pemegang Hak adalah DIRK TATIPATA (PENGGUGAT I)

Bahwa pada pertengahan tahun 2015, PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari ENDANG HARTINI istri (PENGGUGAT I) serta

⁴⁸ Putusan Nomor : 672/Pdt.G/2016/PN Sby

Ibu Kandung dari PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV bermaksud untuk mengembangkan usaha perusahaan keluarga, maka PARA PENGGUGAT bermaksud menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4218 NIB. 12.01.06.05.05655, seluas 490 M2, terletak di Jl. Tidar 103, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Surabaya atas nama pemegang Hak DIRK TATIPATA (PENGGUGAT I), di Bank Central Asia (BCA) Surabaya

Bahwa untuk keperluan tersebut dilakukan appraisal oleh Appraiser Independen “Bimantara Jaya” dengan taksiran harga pasar Rp 17.531.800.000,- (*tujuh belas miliar lima ratus tiga puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah*) dengan nilai likuiditas Rp 12.268.260.000,- (*dua belas miliar dua ratus enam puluh delapan juta dua ratus enam puluh ribu rupiah*)

Bahwa selanjutnya PENGGUGAT II bertemu dengan Sdr. Radit selaku perantara yang mengenalkan PENGGUGAT II dengan Sdr. Ronald Sanjaya (TERGUGAT I) untuk menawarkan pinjaman modal usaha sebesar Rp 7.500.000.000,- (*tujuh miliar lima ratus juta rupiah*) dengan ketentuan dipotong sebesar 15% dari pinjaman pokok sebesar Rp 7.500.000.000,- (*tujuh miliar lima ratus juta rupiah*) ditambah lagi biaya potongan lain-lain, jadi yang diterima bersih oleh PARA TERGUGAT sebesar Rp 6.200.000.000,- (*enam miliar dua ratus juta rupiah*)

Bahwa PENGGUGAT II sebelum kenal dengan TERGUGAT I, terlebih dahulu kenal dengan Sdr. Radit (orang kepercayaan RONALD SANJAYA) untuk pencairan dana pinjaman modal usaha total pencairan dari TERGUGAT I sebesar Rp 7.500.000.000,- (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) kotor, sebelum dikurangi 15%, maka yang diterima sebesar Rp 6.375.000.000,- (enam miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

Bahwa selanjutnya Sdr. Radit menyampaikan mengenai kesepakatan modalusaha tersebut total pencairan dari TERGUGAT I sebesar Rp. 6.375.000.000,- (enam miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), bersihditerima oleh PARA PENGGUGAT

Bahwa kemudian disepakati perhitungan bunga dan pengembaliannya sebagai Pra Kontrak antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, terurai sebagai berikut :

1. Jumlah modal usaha sebesar Rp. 7.648.000.000,- (tujuh miliar enam ratus empat puluh delapan juta rupiah) X 15%, maka yang diterima PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah)
2. Bulan ke dua PARA TERGUGAT harus membayar bunganya saja dengan perhitungan Rp. 7.648.000.000,- (tujuh miliar enam ratus empat puluh delapan juta rupiah) X 15% = Rp. 382.400.000,- (tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah)

3. Bahwa selanjutnya pada saat pengembalian modal usaha tersebut PARA PENGGUGAT harus melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I secara lunas sebesar Rp. 7.648.000.000,- (tujuh miliar enam ratus empat puluh delapan juta rupiah)
4. Disepakati pada Prakontrak ini mengenai total pengembalian kembali sebesar Rp. 7.687.500.000,- (tujuh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ditambah fee yang belum dibayar oleh PARA PENGGUGAT pada tanggal 29 Pebruari 2016 sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah), sehingga total dari keseluruhanya adalah sebesar Rp.8.127.500.000,- (delapan miliar seratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

Bahwa dari modal pinjaman tersebut diatas pada tanggal 16 Desember 2015 dilakukan pinjaman dengan konsep Ikatan Jual Beli (IJB) di Notaris ANITA LUCIA KENDARTO, SH., M.Kn. (TERGUGAT II), berkantor di Ruko Office Park B-1 Nomor: 5, Jl. Bukit Darmo Boulevard, Surabaya. Pada saat dibacakan nilai nominal Rp 2.800.000.000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) dan ditandatangani oleh PENGGUGAT I dan TERGUGAT I.

Bahwa pada tanggal 01 April 2016 PARA PENGGUGAT terutama PENGGUGAT II mendatangi Notaris ANITA LUCIA KENDARTO, SH., M.Kn. (TERGUGAT II) untuk meminta salinan Ikatan Jual Beli (IJB) tersebut, pada saat itu PENGGUGAT II merasa

ada kejanggalan lain dalam Ikatan Jual Beli yang menyangkut antara lain:

1. Ikatan Jual Beli Nomor 75 dibacakan oleh Notaris ANITA LUCIA KENDARTO, SH., M.Kn. (TERGUGAT II) dengan nilai nominal sebesar Rp 2.800.000.000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) akan tetapi dalam IJB tertulis sebesar Rp 4.500.000.000,-(empat miliar lima ratus juta rupiah)
2. Pinjaman yang menggunakan konsep Ikatan Jual Beli ini dengan beberapa kali pembayaran, sedangkan pada redaksi IJB dinyatakan sebagai uang muka (down payment) dan pelunasan jual beli rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4218 NIB. 12.01.06.05.05655, seluas 490 M2, terletak di Jl. Tidar 103, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Surabaya atas nama pemegang Hak DIRK TATIPATA (PENGGUGAT I), padahal faktanya tidak ada sama sekali Perjanjian Jual Beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I
3. Dalam IJB terdapat klausula kuasa mutlak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ikatan Jual Beli Nomor 75, yakni sebagai berikut : *“Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, untuk dan atas nama Pihak Pertama dengan akta Kuasa tanggal hari ini, nomor berikutnya dibuat dihadapan saya, Notaris. Akta Kuasa yang dimaksud tersebut*

merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, oleh karena itu tidak dapat dicabut atau menjadi batal, serta diberikan dengan melepaskan semua peraturan hukum yang menentukan sebab-sebab berakhirnya sebuah kuasa”

4. Dalam IJB Nomor 75 terdapat klausula yang berisi Penyerahan dan Pengosongan Tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 Ikatan Jual Beli Nomor 75, yakni sebagai berikut : *“Tanah dan Bangunan tersebut wajib diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam keadaan kosong selambat- lambatnnya pada tanggal 16 – 02 – 2016 (enam belas februari dua ribu enam belas). Apabila selewatnya dari tanggal tersebut Pihak Pertama tidak mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut pada Pihak Kedua maka Pihak Pertama dianggap lalai dan Pihak Pertama akan dikeluarkan secara sepihak oleh Pihak Kedua dengan semua beban/ resiko dan biaya ditanggung oleh Pihak Pertama. Apabila dalam melakukan pengosongan tersebut barang-barang milik Pihak Pertama mengalami kerusakan atau resiko yang timbul menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dan Pihak Kedua dibebaskan dari tanggung jawab atas kejadian tersebut”*.

Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tertanggal 16 Desember 2015, yang dibuat dihadapan Notaris ANITA

LUCIA KENDARTO, SH., M.Kn. (TERGUGAT II), pada faktanya adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4218 NIB. 12.01.06.05.05655, seluas 490 M2, terletak di Jl. Tidar 103, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Surabaya atas nama pemegang Hak DIRK TATIPATA (PENGGUGAT I), kemudian oleh TERGUGAT I dibaliknama menjadi atas nama TERGUGAT I (RONALD SANJAYA)

Bahwa sebagaimana tersebut pada *fundamentum petendi* angka 4 (empat) diatas berkaitan dengan pembayaran sebesar Rp 6.200.000.000,-(enam miliar dua ratus juta rupiah) dari pinjaman pokok sebesar Rp. 7.500.000.000,-(tujuh miliar lima ratus juta rupiah), dibayarkan kepada PENGGUGAT II secara bertahap oleh TERGUGAT I dengan rincian sebagai berikut :

1. Pada tanggal 11 Desember 2015 pembayaran I sebesar Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah) melalui rekening BCA No. 2140511512 an. ANDRIANA OKNOVA, SH
2. Pada tanggal 16 Desember 2015 pembayaran II sebesar Rp 100.000.000, (seratus juta rupiah) melalui rekening BCA No. 2140511512 an. ANDRIANA OKNOVA, SH
3. Pada tanggal 17 Desember 2015 pembayaran III sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) melalui rekening Maybank No.8753507318 an. ANDRIANA OKNOVA, SH,

4. Pada tanggal 18 Desember 2015 pembayaran IV sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) melalui rekening Maybank No.8753507318 an. ANDRIANA OKNOVA, SH;

Bahwa sebelum membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 75 dihadapan TERGUGAT II, sebenarnya telah terjadi kesepakatan secara lisan antara PENGGUGAT II yang disetujui oleh PENGGUGAT I, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV untuk menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4218 NIB. 12.01.06.05.05655, seluas 490 M2, terletak di Jl. Tidar 103, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Surabaya atas nama pemegang Hak DIRK TATIPATA (PENGGUGAT I) kepada TERGUGAT II sebagaimana tersebut pada *fundamentum petendi* angka 2 (dua) dan angka 4 (empat) diatas, yakni pinjaman modal usaha sebesar Rp 7.500.000.000,-(tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dengan ketentuan dipotong sebesar 15% dari pinjaman pokok sebesar Rp7.500.000.000,- (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) ditambah lagi biaya potongan lain-lain, jadi yang diterima bersih sebesar Rp 6.200.000.000,-(enam miliar dua ratus juta rupiah)

Bahwa pada saat ini terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 4218 NIB. 12.01.06.05.05655, seluas 490 M2, terletak di Jl. Tidar 103, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Surabaya atas nama pemegang Hak DIRK TATIPATA (PENGGUGAT I), sebagaimana tersebut pada *fundamentum petendi* angka 1 (satu) diatas, telah terbit

balik nama Sertifikat atas nama RONALD SANJAYA (TERGUGAT I), dimana proses peralihan sehingga terbit balik nama adalah berdasarkan atas kekuatan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 75 dan Kuasa Mutlak yang dibuatdihadapan TERGUGAT II

Bahwa terbitnya balik nama sertifikat atas nama RONALD SANJAYA (TERGUGAT I), telah didasari atas adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, secara tanggung renteng dan sangat merugikan PARA PENGGUGAT

Bahwa adapun rincian perbuatan masing-masing sebagaimana tersebut pada *fundamentum petendi* angka 6 (enam) diatas yang dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW (*Burgelijk Wetboek*) adalah :

1. TERGUGAT I selaku Pembeli yang tidak beritikad baik dengan sengaja telah secara nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*PMH/Onrechtmatigedaad*) kepada PARA PENGGUGAT.
2. Bahwa sebelum terjadi transaksi Pengikatan Jual Beli dimaksud antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, diawali kesepakatan pinjaman modal usaha sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dengan

ketentuan dipotong sebesar 15% dari pinjaman pokok sebesar Rp7.500.000.000,- (tujuh miliar lima ratus juta rupiah) ditambah lagi biaya potongan lain-lain, jadi yang diterima bersih sebesar Rp 6.200.000.000,-(enam miliar dua ratus juta rupiah) dengan perantara Sdr Radit untuk membuat Perjanjian dihadapan Notaris ANITA LUCIA KENDARTO, SH., M.Kn. (TERGUGAT II)

3. Bahwa oleh karena TERGUGAT I terus membujuk rayu dengan rangkaian kata-kata bahwa akan memberikan pencairan modal usaha tersebut sebesar Rp. 6.200.000.000,- (enam miliar dua ratus juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT, maka dibuatkanlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 75 tertanggal 16 Desember 2015, yang semestinya harus dibuatkan perjanjian hutang piutang oleh TERGUGAT II
4. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT II adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena dengan maksud dan tujuan untuk menghindar dari kewajiban yang telah disetujui sendiri dan tertuang dalam kesepakatan lisan mengenai pinjaman modal usaha, padahal atasobjek sengketa proses peralihan telah selesai menjadi atas nama TERGUGAT I

Bahwa Atas permintaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT untuk mengajukan pengecekan/cekling atas sertifikat tanah sengketa dan telah dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli, padahal TERGUGAT II mengetahui TERGUGAT I telah menggunakan surat kuasa mutlak yang dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, sehingga dengan melayani permintaan TERGUGAT tersebut perbuatan TERGUGAT II dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa begitu pula TURUT TERGUGAT, sebagai penegak hukumpertanahan seharusnya menolak segala permohonan pelayanan pertanahan yang diajukan oleh pihak atau dengan menggunakan suatu akta yang cacat hukum dalam pembuatannya sehingga dengan melayani permohonan TERGUGAT II untuk kepentingan TERGUGAT I yang nyata-nyata menggunakan surat kuasa mutlak tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa Sebagai Notaris TERGUGAT II seharusnya memahami ketentuan-ketentuan hukum pertanahan sepanjang mengenai objek perjanjian maka berlaku hukum tanah pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli dan Surat Kuasa yang menjadi 1 (satu) akta adalah tidak lazim dilakukan oleh notaris, karena dalam hal pembuatan akta PPAT harus

menggunakan kuasa khusus untuk menghindari penggunaan kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya.

Bahwa atas fakta-fakta serta peristiwa hukum sebagaimana telah terurai diatas, PARA PENGGUGAT telah berusaha terus menerus untuk menempuh jalan musyawarah guna menyelesaikan persoalan ini tetapi TERGUGAT I tidak menanggapi dengan itikad baik, maka dengan sangat terpaksa PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Surabaya.

Bahwa oleh karena gugatan ini didukung dengan alat bukti yang kuat, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini sehingga tidak menjadi ilusoir, serta adanya kekhawatiran yang didasarkan sangkaan yang kuat bahwa TERGUGAT I akan mengalihkan atau menjaminkan ketiga tanah dimaksud sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Incracht Van Gewijsde*), maka Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4218 NIB. 12.01.06.05.05655, seluas 490 M2, terletak di Jl. Tidar 103, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Surabaya atas nama pemegang Hak DIRK TATIPATA (PENGGUGAT I).

Bahwa oleh karena gugatan ini juga didukung dengan alat bukti yang kuat, serta untuk menghindari kerugian yang semakin besar bagi PARA PENGGUGAT, maka PARA PENGGUGAT mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari pembangkangannya

Bahwa oleh karena gugatan perkara ini juga didukung dengan bukti yang sempurna dan tidak perlu diragukan lagi kebenarannya baik mengenai fakta-fakta serta peristiwa hukum yang terjadi, maka dengan ini PARA PENGGUGAT mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berkenan untuk memberikan putusan secara *Uit Voerbaar Bij Voorraad* sekalipun TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan upaya hukum banding, kasasi maupun *Request Civil*

Berdasarkan duduk perkara tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan:

C. Putusan Hakim

Menimbang, bahwa Penggugat telah membacakan gugatannya di dalam persidangan ternyata Penggugat berketetapan untuk tidak mengadakan perubahan gugatannya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut diatas Tergugat I dan II mengajukan jawaban tertanggal 15 Desember 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat

1. Para Tergugat telah beriktikad baik untuk menjalani semua tahap yang telah dijadwalkan, akan tetapi Para Penggugat tidak memperlihatkan iktikad baiknya untuk menyelesaikan perkaraini lewat mediasi.
2. Dari Para Penggugat terlihat dari hanya Penggugat II yang hadir pada pertemuan mediasi awal, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan mediasi berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah.
3. Mengacu pada beberapa ketentuan yang telah digariskan oleh PERMA No. 1 Tahun 2016 diatas maka sangatlah beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat oleh karena tidak beriktikad baik.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, semua hal yang terurai dalam eksepsi Para Tergugat, mohon dianggap diulang dan terulang kembali seluruhnya dalam jawaban gugatan ini

Menimbang, Tergugat dengan tegas menolak semua dalil-dalil Penggugat dan/atau segala hal yang dikemukakan oleh Penggugat dalam

surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam Eksepsi dan Jawaban Tergugat ini.

Menimbang, Para Penggugat yang menyatakan hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah hutang piutang merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak benar, karena sejak semula Para Penggugat dan Tergugat I, serta kemudian Tergugat II saling mengetahui hubungan hukum yang terjadi adalah Jual Beli rumah di Jl. Tidar No. 103, Surabaya.

Menimbang, Para penggugat yang menyatakan kuasa mutlak diberikan dalam 1 (satu) akta adalah tidak berdasar. Tergugat II telah melaksanakan peraturan perundang-undangan dengan membuat akta tersendiri untuk pemberian kuasa khusus yaitu Kuasa untuk Menjual Nomor 76 tertanggal 16 Desember 2015, dan ditandatangani oleh Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I.

Menimbang, segala prosedur terkait peralihan hak dari atas nama pemegang hak Dirk Tatipata (*in casu* Penggugat I) menjadi atas nama pemegang hak Ronald Sanjaya (*in casu* Tergugat I) telah dilakukan dengan baik dan memenuhi syarat dan ketentuan dalam Peraturan perundang-undangan, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4218 (Surat Ukur Nomor 00833 Tahun 2015) atas nama Tergugat I pada tanggal 18 Maret 2016 oleh Badan Pertanahan Nasional (*in casu* Turut Tergugat) adalah sah dan berharga.

Menimbang, Para Penggugat tetap saja tidak mau mengosongkan dan menyerahkan rumah di Jl. Tidar No. 103, Tergugat I selaku pemilik yang sah berupaya untuk memperingati Para Penggugat dengan melayangkan surat pertama tertanggal 24 Maret 2016, surat kedua tertanggal 4 April 2016, dan surat ketiga tertanggal 7 April 2016. Namun ketiga surat itu diabaikan begitu saja oleh Para Penggugat

Menimbang, Para Penggugat tidak pernah menanggapi segala upaya Tergugat I dengan itikad baik. Bahkan sampai dalam persidangan pun, Para Penggugat tidak bersedia untuk hadir dan menjalani proses mediasi sebagaimana mestinya

Menimbang, berdasarkan seluruh hal yang telah Tergugat uraikan sebelumnya, baik dalam eksepsi maupun dalam jawaban gugatan mohon dianggap diulang dan terulang kembali secara sempurna, sehingga tuntutan Penggugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sangat tidak beralasan dan patutlah untuk ditolak.

Menimbang, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* oleh Penggugat lagi-lagi tidak beralasan dan mengada-ada. Seluruh hal yang telah Tergugat uraikan sebelumnya baik dalam eksepsi maupun dalam jawaban gugatan mohon dianggap diulang dan terulang kembali secara sempurna, sehingga jelas tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* ini tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR jis. Pasal 332 Rv, SEMA No. 3 Tahun 2000. Untuk itu tidaklah salah jika tuntutan ini ditolak karena tidak beralasan

D. Putusan

Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Para Penggugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum terhadap Tergugat I.
3. Menyatakan sah dan berharga, serta mengikat sebagai Undang-undang semua surat-surat, yakni:
 - Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 75 tertanggal 16 Desember 2015 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn (*in casu* Tergugat II)
 - Kuasa untuk Menjual Nomor 76 tertanggal 16 Desember 2015 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn (*in casu* Tergugat II)
 - Perjanjian Pengosongan Nomor 77 tertanggal 16 Desember 2015 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn (*in casu* Tergugat II)
 - Akta Jual Beli Nomor 99/2016 tertanggal 2 Maret 2016 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn (*in casu* Tergugat II)

- Sertipikat Hak Milik Nomor 4218 (Surat Ukur Nomor 00833 Tahun 2015) atas nama Ronald Sanjaya (*in casu* Tergugat I) pada tanggal 18 Maret 2016

4. Menyatakan segala proses kepengurusan surat-surat jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn (*in casu* Tergugat II) hingga ke Badan Pertanahan Nasional (*in casu* Turut Tergugat) dan terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 4218 (Surat Ukur Nomor 00833 Tahun 2015) atas nama Ronald Sanjaya (*in casu* Tergugat I) pada tanggal 18 Maret 2016 adalah sah dan berharga.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi.
2. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi mempunyai kapasitas hukum dan atau *legal standing* dalam mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat Rekonvensi.
3. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi I dengan Para Tergugat Rekonvensi adalah sah.
4. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat sebagai Undang-undang semua surat-surat, yakni:
 - Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 75 tertanggal 16 Desember

2015 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Anita Lucia Kendaro, S.H., M.Kn (*in casu* Penggugat Rekonvensi II)

- Kuasa untuk Menjual Nomor 76 tertanggal 16 Desember 2015 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Anita Lucia Kendaro, S.H., M.Kn (*in casu* Penggugat Rekonvensi II)

- Perjanjian Pengosongan Nomor 77 tertanggal 16 Desember 2015 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Anita Lucia Kendaro, S.H., M.Kn (*in casu* Penggugat Rekonvensi II)

- Akta Jual Beli Nomor 99/2016 tertanggal 2 Maret 2016 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Anita Lucia Kendaro, S.H., M.Kn (*incasu* Penggugat Rekonvensi II)

- Sertipikat Hak Milik Nomor 4218 (Surat Ukur Nomor 00833 Tahun 2015) atas nama Ronald Sanjaya (*in casu* Penggugat Rekonvensi I) padatanggal 18 Maret 2016

5. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi I

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi dan siapa saja yang memperoleh hak dari mereka untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah Hak Milik Nomor 4218 (Surat Ukur No. 00833 Tahun 2015) di Jl. Tidar No. 103, RT 002, RW 004, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur kepada Penggugat Rekonvensi I dalam keadaan kosong dan baik

7. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi untuk

membayar segala kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi baik kerugian materil dan kerugian imateriil secara tunai, sekaligus, dan tanggung renteng sebesar Rp. 23.060.000.000,- (dua puluh tiga miliar enam puluh juta rupiah)

8. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan dalam persidangan terhadap objek sengketa yang terletak di Jalan Tidar No. 103, RT 002, RW 004, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4218 NIB. 12.01.06.05.05655, Surat Ukur Nomor 00833 Tahun 2015 atas nama pemegang hak Ronald Sanjaya (*in casu* Penggugat Rekonvensi I) adalah sah dan berharga
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, dihitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan
10. Menyatakan putusan atas gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi ini berlaku serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi
11. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas Penggugat mengajukan Replik tanggal 22 Desember

2016, selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I dan II telah mengajukan duplik tanggal 29 Desember 2016

Menimbang, bahwa untuk membuat lebih terangnya perkara ini telah diadakan pemeriksaan setempat atas obyek tanah sengketa pada tanggal 30 Mei 2017 dan telah dibuat Berita Acara Pemeriksaan Setempat

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal 13 Juni 2017, Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi telah mengajukan permohonan sita jaminan atas obyek sengketa, karena di dalam gugatannya Penggugat Konpensi juga meminta penetapan sita, maka Majelis mengabulkan penyitaan atas tanah obyek sengketa tersebut, dan penetapan sita tersebut telah dibacakan dalam persidangan tanggal 20 Juni 2017

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan telah memperhatikan segala sesuatu selama pemeriksaan dipersidangan, untuk singkatnya isi dari putusan ini maka cukuplah ditunjuk pada hal-hal yang terkandung dalam Berita Acara Persidangan, yang keseluruhannya telah dianggap tercakup serta ikut dipertimbangkan dalam duduk perkara ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya Pengadilan menjatuhkan putusan;

E. Hasil Analisa Terhadap Putusan

Berdasarkan putusan diatas, menurut penulis tidak dapat diterima karena Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan mengandung cacat formil. Yang mana hal tersebut dijadikan dasar pertimbangan hakim untuk memutuskan perkara dalam kasus Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Tanah, yang semuanya diputuskan dalam putusan sebagaimana diatas, menurut penulis putusan hakim sudah benar dengan ketentuan peraturan atau undang-undang yang berlaku. Dan telah beralasan sebagai berikut :

Bahwa dasar gugatan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, karena perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat II yang dipermasalahkan oleh Penggugat timbul atas dasar perjanjian jual beli, dan jual beli tersebut sah karena telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat-syarat sah perjanjian.

Atas dasar itu dalam hal ini Ronald Sanjaya disebut sebagai (Penggugat Rekonpensi) melayangkan gugatan balik atau Rekonpensi kepada Dirk Tatipata dalam hal ini disebut sebagai (Tergugat Rekonpensi), karena tidak mau menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonpensi padahal Penggugat Rekonpensi sudah membeli tanah tersebut dan melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonpensi.

Para Penggugat Konpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, sebesar Rp.3.647.000,- (tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat terbukti sah dan menyatakan surat-surat sah dan para tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat rekonvensi I.

Analisis terhadap hasil putusan tersebut dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum. Bahwa rekonvensi yang telah menempati objek sengketa secara tanpa hak dan ijin dari penggugat dan menimbulkan kerugian bagi penggugat karena penggugat tidak bisa menguasai dan memanfaatkan tanah miliknya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dilakukan antara Dirk Tatipata dengan Ronald Sanjaya pada tanggal 16 Desember 2015 adalah sah dan mengikat dengan dilengkapi Kuasa Untuk Menjual Nomor 76 tertanggal 16 Desember 2015, Perjanjian Pengosongan Nomor 77 tertanggal 16 Desember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn. dikengkapi pula adanya Akta Jual Beli Nomor 99/2016 tertanggal 2 Maret 2016 yang dibuat dan ditandatangani Dirk Tatipata dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn. Kedua: dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum atas

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dilakukannya dengan Ronald Sanjaya, sejak dilakukannya perjanjian tersebut tanggal 16 Desember 2015 hingga putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Juni 2017 masih belum melakukan kewajibannya untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Dalam perlindungan hukum terhadap Dirk Tatipata sebagai pihak yang kalah dalam gugatan perkara dengan dibuktikannya oleh Ronald Sanjaya adanya surat/akta Jual Beli tertanggal 2 Maret 2016.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian pembahasan diatas, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan jual beli tanah didasarkan pada beberapa instrumen hukum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) UU No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam KUHPerdata sudah mengatur ketentuan-ketentuan umum dalam jual beli yang berlaku juga salah satunya untuk tanah. Berdasarkan KUHPerdata jual beli wajib didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang atau penjual dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut atau sebagai pembeli. Beberapa kali ditemukan dalam suatu perkara perdata dengan objek sengketa berupa tanah dimana Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas suatu tanah namun sertifikat tanah tersebut bukan atas nama Penggugat dan Penggugat hanya mempunyai bukti berupa kuitansi pembelian atas tanah tersebut. Hal tersebut dapat terjadi karena dalam transaksi jual beli tanah, Penggugat sebagai pihak pembeli setelah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada penjual, hanya mendapatkan kuitansi sebagai bukti pembayaran. Setelah dilakukan pembayaran dan mendapatkan kuitansi, transaksi jual beli tanah tersebut tidak

dituangkan dalam akta jual beli dan juga tidak melanjutkannya dengan melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Transaksi jual beli tanah semacam itu berpeluang besar akan menimbulkan permasalahan hukum.

2. Perjanjian jual beli tanah antara penjual dan pembeli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam peristiwa jual beli ada ketentuan yang mengatur mengenai hak dan kewajiban untuk mematuhi perjanjian diantara mereka. Akibat hukum atas peralihan (jual-beli) hak atas tanah bagi pihak pembeli adalah batal demi hukum. Perjanjian jual beli yang dibuat mengandung unsur-unsur kekhilafan dan penipuan. Kekhilafan dan penipuan yang terjadi dalam kasus jual beli tanah menyebabkan perjanjian jual beli batal demi hukum. Pembatalan perjanjian bertujuan, membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Pihak penjual sudah menerima uang dari pihak pembeli, maka itu harus dikembalikan. Contohnya Penggugat yang merasa dirugikan oleh tindakan Tergugat, karena mengubah hak milik tanah tanpa hak dan ijin serta menimbulkan kerugian yang mengakibatkan Penggugat tidak

dapat menguasai, memanfaatkan dan menggunakan tanah miliknya secara sah. Maka dengan jelas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum sebab perbuatan yang dilakukannya memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum. Hasil putusan tersebut dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum bahwa rekonsensi yang telah menempati objek sengketa secara tanpa hak dan ijin dari Penggugat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak bisa menguasai dan memanfaatkan tanah miliknya.

B. Saran

1. Sebaiknya para pihak yang melakukan perjanjian jika mereka telah sepakat untuk suatu perbuatan hukum tertentu maka perjanjian tersebut telah mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang, dan harus memperhatikan syarat- syaratnya seperti yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara agar memiliki pengetahuan yang tepat tentang perjanjian. Diharapkan untuk masyarakat yang ingin melakukan perjanjian jual beli tanah dan rumah untuk berhati-hati dan paham dengan ketentuan serta kewajiban yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, sehingga dalam pelaksanaannya masyarakat tidak melakukan kesalahan hukum.
2. Apabila dalam sebuah perjanjian jual beli terjadi masalah hukum yang sampai merugikan salah satu pihak seperti pada contoh kasus diatas,

hendaknya untuk dibawa ke pengadilan guna mendapatkan keadilan serta kepastian hukum karena hakim lah yang berhak dan berwenang untuk memutuskan seseorang itu dinyatakan melakukan kesalahan berupa wanprestasi atautkah melakukan perbuatan melawan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad.2000.*Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____. (2004) . *Hukum Perikatan, Pustaka Yustitia*, Yogyakarta
- Achmad Ichsan. (1969) . *Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, Jakarta
- Agus Yudha Hernoko. (2010) . *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam KontrakKomersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Ahmadi Miru. (2014) . *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*,Cetakan 6, Rajawali Pers, Jakarta
- _____. (2007). *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Budi Untung. (2012). *Hukum Dan Etika Bisnis*, Andi Offset, Yogyakarta
- Djohari Santoso dan Ahmad Ali. 1983. *Hukum Perjanjian Indonesia*, FH UII, Jogjakarta,
- J Satrio. (2002) . *Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____. (2001). *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2003). *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta
- M.A. Moegni Djojodirdjo. (2010). *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha,Jakarta
- Mariam Darus Badruzaman. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti,Bandung
- Munir Fuady. (1999). *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra AdityaBakti, Bandung
- _____. (2013). *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Pedoman penulisan skripsi, *Pedoman Akademik Fakultas Hukum UniversitasBhayangkara*. Surabaya
- R. Soeroso. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- R.M. Suryodiningrat. (1982). *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito,Bandung
- Salim HS. (2003). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika,Jakarta
- _____. (2003). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan ke-2, Sinar Grafika, Jakarta
- Subekti. (1980). *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta
- _____. (1995). *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____. (2001). *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta
- _____. (2005). *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta
- _____. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo. (2014). *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta

- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, IBI, Jakarta, 1999
- Victor Purba. (2002). *Kontrak Jual Beli Barang Internasional (Konvensi Vienna 1980)*, Program Pascasarjana, FH UI, Jakarta
- _____. (2000). *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung
- Yahman. (2011). *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta
- Mohamad Kharis Umardani, “*Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadist) Secara Tidak Tunai*”, *Journal of Islamic Law Studies*, 2019, diakses pada tanggal 11 Februari 2021 pukul 20.30 WIB
- _____. (2001). *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta
- _____. (2005). *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta
- _____. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo. (2014). *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta
- Victor Purba. (2002). *Kontrak Jual Beli Barang Internasional (Konvensi Vienna 1980)*, Program Pascasarjana, FH UI, Jakarta
- Wirjono Prodjodikoro. (2000). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur , Bandung
- _____. (2000). *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung
- Yahman. (2011). *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta
- Mohamad Kharis Umardani, “*Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadist) Secara Tidak Tunai*”, *Journal of Islamic Law Studies*, 2019, diakses pada tanggal 11 Februari 2021 pukul 20.30 WIB

A. PERUNDANG-UNDANGAN DAN PUTUSAN

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia,
Putusan PNSURABAYA Nomor 672/Pdt.G/2016/PN Sby.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/556cd9742efe80266c54acf0b6aa1dd9.html>, (diakses pada tanggal 30 Agustus 2022 pukul 20.23WIB.)

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)

B. SUMBER JURNAL

Auri. 2014. Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Edisi I. Volume 2.

C. SUMBER KARYA ILMIAH

Imam Soetiknjo. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University.

Fajar Adhitya Nugroho. 2015. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan*. Malang: Fakultas Hukum. Universitas Brawijaya.

Shidarta. 2004. *Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Ke-Indonesiaan*. Bandung: Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Katholik Parahyangan.

D. SUMBER INTERNET

Anonym, <http://www.kerjanya.net/faq/3921-contoh-surat-jual-beli-tanah.html>. Diakses pada tanggal 3 September 2022. Indrajidt, <https://indrajidtraigaribaldi.wordpress.com/2016/08/13/perjanjian-jual-beli-menurut-undang-undang-yang-berlaku-di-indonesia-karya-tulis-indrajidt-rai-garibaldi-rai/>. Diakses pada tanggal 3 September 2022

Anonym, <https://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>. Diakses pada tanggal 4 September 2022.

Anonym, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>. Diakses pada tanggal 14 September 2022

