

# ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 23/PDT.G/2021/PN.KDI)

Cindy Amalina Pramesti<sup>1</sup>, Febri Meutia<sup>2</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Pancasila  
Jl. Lenteng Agung Raya No.56, RT.1/RW.3, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12630

## **Abstract**

*One of the ways to acquire land is by sale and purchase. There are not a few problems where people can get land in a way that violates the Law / Law, especially Article 1365 of the Civil Code regarding Unlawful Acts, as referred to in District Court Decision No. 23/Pdt.G/2021/PN.Kdi. in District Court Decision No. 23/Pdt.G/2021/PN.Kdi. The formulation of the problems to be discussed are: 1) Forms of unlawful acts in land sale and purchase agreements based on District Court Decision No. 23/Pdt.G/2021/Pn.Kdi; 2) The basis for the judge's consideration of cases of unlawful acts in land sale and purchase agreements based on District Court Decision No.23/Pdt.G/2021/Pn.Kdi. This study aims to determine the unlawful acts committed by Defendant I and Defendant II, and to determine the judge's consideration of the unlawful acts committed by Defendant I and Defendant II. The research method in this writing is the Normative research method. The result of this research is that the acts committed by Defendant I and Defendant II in the control of the Plaintiff's land have fulfilled the elements of a tort in accordance with Article 1365 of the Civil Code, namely the existence of an act, the act is against the law, there is fault, there is loss, and there is a casual relationship between the act and the loss. The possession of the Plaintiff's land caused a loss so that based on the decision of the Panel of Judges, Defendant I and Defendant II must hand over a plot of land that belongs to the Plaintiff to the Plaintiff without any conditions.*

**Keywords:** *tort; sale and purchase; land; property rights*

## **Abstrak**

Salah satu cara perolehan tanah yaitu dengan adanya jual beli. Tidak sedikit permasalahan dimana orang bisa mendapatkan tanah dengan cara yang melanggar Hukum/ Undang-Undang khususnya Pasal 1365 KUHPerdara mengenai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 23/Pdt.G/2021/PN.Kdi. Rumusan masalah yang akan dibahas yaitu: 1) Bentuk perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 23/Pdt.G/2021/Pn.Kdi; 2) Dasar pertimbangan hakim terhadap kasus perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 23/Pdt.G/2021/Pn.Kdi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta mengetahui pertimbangan hakim dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II. Metode Penelitian dalam penulisan ini adalah metode penelitian Normatif. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam penguasaan tanah milik Penggugat telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian. Penguasaan tanah milik Penggugat menimbulkan kerugian sehinggaluberdasarkan putusan Majelis Hakim, Tergugat I dan Tergugat II harus menyerahkan sebidang tanah yang merupakan hak milik Penggugat kepada Penggugat tanpa dibebanisyarat apapun juga..

**Kata Kunci:** Perbuatan melawan hukum; jual beli; tanah; hak milik

## **A. Latar Belakang**

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah merupakan sumber daya yang sangat diperlukan saat ini, hal ini disebabkan

tingginya populasi pertumbuhan manusia yang tentunya membutuhkan lahan untuk tempat hidup yang bersifat primer. Sehingga mengakibatkan ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah, salah satu cara perolehan tanah yaitu dengan adanya jual beli[1].

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. 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

Berdasarkan Pasal 1457 yang dimaksud dengan jual beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayarsejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara

Jual beli bersifat konsensual artinya dalam peristiwa jual beli ini ada telah lahir dan mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayarkan. Dengan kesepakatan tersebut, pembeli berkewajiban untuk membayar harga pembelian dan penjual terikat untuk menyerahkan kebendaan yang dijual tersebut.

Dalam prakteknya hubungan atau kepentingan antar perorangan yang menimbulkan hubungan hukum tersebut seringkali terjadi konflik atau pertentangan yang terjadi apabila salah satu pihak ada yang merasa dirugikan. Dan yang sering terjadi dalam masyarakat yakni mengenai sengketa tanah. Contoh sengketa tanah misalnya, terjadinya diperjualbelikan kembali tanah tersebut oleh orang yang tidak berhak, adanya pengambilan sertifikat tanpa sepengetahuan pemilik, dan lain-lain yang dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Sehingga hal ini merupakan bentuk hal yang melanggar peraturan hukum yang berlaku atau disebut dengan Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan Melawan Hukum atau dalam bahasa Belanda disebut dengan *Onrechtmatigedaad*, diatur dalam buku ke III KUHPerdara mulai dari Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum bahwa : "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro, dijelaskan sebagai suatu perbuatan yang mengakibatkan kegoncangan pada neraca keseimbangan dari masyarakat, serta kegoncangan ini tak hanya terjadi jika peraturan hukum dalam suatu rakyat dilanggar, melainkan pula apabila peraturan-peraturan kesusilaan, keagamaan serta sopan santun dalam masyarakat dilanggar[2].

Permasalahan sekarang ini yang sering terjadi di masyarakat adalah penguasaan atas tanah dengan mendudukinya secara itikad buruk dan melawan hukum. Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan, dalam penyelesaiannya harus dengan musyawarah. Namun jika dengan musyawarah tetap tidak menemukan titik temu, maka penyelesaian terakhir adalah melalui jalur hukum yakni dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2021/Pn.Kdi tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, dimana Tergugat I menawarkan tanah kepada Penggugat dengan total luas 25m x 125m atau seluas 3.125 m<sup>2</sup> dan total harga sejumlah Rp. 900.000.000. Kemudian, Tergugat I mengambil sertifikat tanah yang akan dibaliknama tanpa sepengetahuan Penggugat lalu mengalihkan/ menjual tanah tersebut kepada Tergugat II, sehingga tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II. Terdapat tuntutan yang dapat diajukan, yaitu gugatan untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat tanpa dibebani syarat apapun, ganti rugi atas Kerugian Materiil berupa: Biaya tambahan telah Penggugat keluarkan dalam proses litigasi berupa biaya konsultasi hukum, biaya operasional dan biaya pendampingan tim advokat sejumlah Rp150.000.000,00 (Seratus lima puluh juta rupiah); dan Kerugian Inmateriil berupa: Kerugian Penggugat karena tidak dapat menguasai sebidang tanah objek jual beli secara keseluruhan pada Sertifikat Hak Milik No.1071 atas nama Djabarullah M yang dibeli dari Tergugat I sejak tahun 2006 sampai dengan saat ini yaitu sebesar Rp1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah).

Mengacu dari fakta dan data di atas, maka peneliti tertarik untuk menuangkan dalam artikel judul “Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/ Pdt.G/2021/Pn.Kdi)”

Adapun fokus permasalahan pada artikel ini adalah Apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan Putusan Nomor 23/PDT.G/2021/PN.KDI termasuk kedalam perbuatan melawan hukum? Dan Bagaimana Dasar Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/ Pdt.G/2021/Pn.Kdi?

## **B. Metode Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, atau disebut juga penelitian kepustakaan yaitu meneliti data sekunder yakni penelitian yang menempatkan sistem norma sebagai objek kajiannya[3]. Sistem norma yang dimaksud sebagai objek kajian adalah seluruh unsur-unsur dari norma hukum yang berisi nilai-nilai tentang bagaimana seharusnya manusia bertingkah laku dan untuk mendapatkan sebuah informasi dan secara lisan pembentukan responden, untuk berkomunikasi secara tatap muka. Selanjutnya data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu menganalisis permasalahan dengan teori, asas-asas dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan skripsi dan disajikan dengan deskriptif yaitu suatu rumusan masalah yang memandu penelitian untuk mengeksplorasi atau memotret situasi sosial yang akan diteliti secara menyeluruh, luas dan mendalam. Sehingga, diperoleh jawaban atau kesimpulan yang diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata.

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **1. Kasus Posisi**

#### **a. Para Pihak**

Kasus yang akan dibahas dalam artikel ini adalah adanya transaksi jual beli berupa beberapa bidang tanah yang dimana setelah transaksi jual beli tersebut telah selesai, pemilik tanah malah menjual sebagian luas tanah tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan orang yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Adapun para pihak dalam kasus ini adalah :

**Penggugat:**

- 1) H. NUR ALAM BIN ISRUDIN, Beralamat di Jl. Jenderal Ahmad Yani No. 71 RT 001 RW 001, Kelurahan Anaiwoi, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara;

**Para Tergugat:**

- 2) Drs. H. Muh. Djabarullah Bin Muldjabar, bertempat tinggal di Jln. Sao-Sao Nomor 162, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Kel. Bende, Kadia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini sebagai Tergugat I;
- 3) PT. Gramedia Asri Media, tempat kedudukan Jln. Gajah Mada Nomor 109, Krukut, Taman Sari, Jakarta Barat, Krukut, Taman Sari, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta dalam hal ini sebagai Tergugat II.

**b. Objek Sengketa**

Dalam perkara ini yang menjadi objek sengketa adalah SEBAHAGIAN tanah pada Sertifikat Hak Milik No. 1071 atas nama Drs. DJABARULLAH MULDJABAR, Surat Ukur Nomor 1313/1982 yang terletak di antara kantor Pajak Kota Kendari dan kantor BPK perwakilan Sulawesi Tenggara, Jalan Sao-sao, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari adalah 25 m x 125 m atau seluas 3.125 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

- 1) Utara berbatasan dengan tanah kosong milik Tergugat I (sebelum kantor BPK perwakilan Sulawesi Tenggara);
- 2) Selatan dahulu berbatasan dengan tanah kosong milik Tergugat I dan saat ini telah dialihkan kepada Tergugat II;
- 3) Timur berbatasan dengan Jalan Sao-sao;
- 4) Barat berbatasan dengan SLB (Sekolah Luar Biasa) Mandara Kendari

**c. Duduk Perkara**

Tergugat I adalah pemilik tanah dengan ukuran 25 m X 75 m berdasarkan Surat Ukur Nomor 1313/1982 seharga Rp.650.000.000,- yang terletak di Jl. Sao-sao, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari dengan batas-batas sebagai berikut:

- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Tergugat I
- 2) Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Tergugat I
- 3) Sebelah Timur berbatasan dengan Jln. Saosao
- 4) Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tergugat I

Kemudian, Tergugat I menawarkan SEBAHAGIAN tanah tersebut kepada Penggugat pada bulan Juli tahun 2006. Bahwa Penggugat pada mulanya tidak berminat untuk membeli tanah milik Tergugat I tersebut karena pada saat itu penggugat sedang kosentrasi pada sosialisasi menghadapi pencalonan gubernur Sulawesi Tenggara. Namun oleh karena Tergugat I beralasan bahwa sedang membutuhkan uang untuk biaya kuliah anaknya sehingga Penggugat tergerak hatinya dan bersedia membeli tanah Tergugat I yang menjadi objek sengketa tersebut dengan melakukan pembayaran secara bertahap.

Sebagai pembayaran awal harga tanah milik Tergugat I tersebut, Penggugat memberikan uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*). Setelah melakukan pembayaran awal, Tergugat I menunjukkan lokasi tanah serta batasbatas tanah yang di jual tersebut kepada penggugat dan pada saat itu disaksikan oleh

beberapa orang. Selanjutnya Penggugat terus melakukan pembayaran harga tanah milik Tergugat I hingga lunas yaitu sebesar Rp. 650.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*)

Pembelian tanah milik Tergugat I dengan ukuran 25 m X 75 m tersebut diatas telah dibuatkan Akta Jual Beli No. 71/AJB/KADIA/VI/2009 tertanggal 5 Juni 2009 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris RAYAN RIADI, S.H., M.Kn

Selanjutnya pada tahun 2011 Tergugat I kembali menawarkan kepada Penggugat tanah milik Tergugat I pada Sertifikat Hak Milik No.1071 atas nama Drs. DJABARULLAH MULDJABAR sesuai dengan Surat Ukur Nomor 1313/1982 yang letaknya berada persis pada bahagian belakang tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat tersebut diatas yaitu dengan ukuran 25 m x 50 m dengan harga Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dengan batas-batas sebagai berikut :

- 1) Utara berbatasan dengan tanah milik Tergugat I
- 2) Selatan berbatasan dengan Tanah milik Tergugat I
- 3) Timur berbatasan dengan tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat ;
- 4) Barat berbatasan dengan SLB (Sekolah Luar Biasa) MANDARA Kendari

Penggugat menyepakati tawaran dari Tergugat I dengan melakukan pembayaran secara bertahap hingga lunas sebagaimana bukti berupa kwitansi penerimaan uang atas pembayaran harga tanah yang ditandatangani oleh Tergugat I.

Dengan demikian total ukuran luas dan harga tanah yang diperoleh penggugat berdasarkan jual beli dengan Tergugat I terhadap SEBAHAGIAN tanah pada SERTIFIKAT HAK MILIK No. 1071 atas nama Drs. DJABARULLAH MULDJABAR, Surat Ukur Nomor 1313/1982 yang terletak di antara kantor Pajak Kota Kendari dan kantor BPK perwakilan Sulawesi Tenggara, Jalan Sao-sao, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari adalah 25 m x 125 m atau seluas 3.125 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- 1) Utara berbatasan dengan tanah kosong milik Tergugat I (sebelum kantor BPK perwakilan Sulawesi Tenggara);
- 2) Selatan dahulu berbatasan dengan tanah kosong milik Tergugat I dan saat ini telah dialihkan kepada Tergugat II;
- 3) Timur berbatasan dengan Jalan Sao-sao;
- 4) Barat berbatasan dengan SLB (Sekolah Luar Biasa) Mandara Kendari

Dengan total harga Rp. 650.000.000,- (*Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) + Rp. 250.000.000,- (*Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) = Rp. 900.000.000,- (*Sembilan Ratus Juta Rupiah*).

Setelah Penggugat melunasi seluruh harga tanah yang telah dibeli dari Tergugat I, Penggugat berinisiatif untuk melakukan pemisahan dan penerbitan sertifikat baru/ balik nama terhadap bidang tanah objek jual beli pada Sertifikat Hak Milik No. 1071 tahun 1982 yang masih atas nama Tergugat I, namun inisiatif Penggugat terkendala karena Sertifikat tanah masih berada dalam penguasaan Bank Panin Kendari sebagai agunan kredit oleh Tergugat I. Untuk memperoleh sertifikat tanah tersebut berdasarkan kesepakatan Tergugat I, Penggugat kemudian bersedia melakukan pembayaran/ pelunasan sisa angsuran kredit Tergugat I dengan Bank Panin yang totalnya Rp. 98.158.382,05,. Setelah memperoleh Sertifikat Hak Milik No.1071 tahun 1982 atas nama Tergugat I, Penggugat kemudian memberikan sertifikat tanah tersebut kepada

Notaris ASBAR IMRAN, SH untuk mengurus permohonan pemisahan dan penerbitan sertifikat baru atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat namun Tergugat I TANPA SEPENGETAHUAN PENGGUGAT MENGAMBIL SERTIFIKAT TANAH TERSEBUT PADA NOTARIS ASBAR IMRAN, SH, sehingga terjadi kendala dalam proses pemisahan dan penerbitan sertifikat baru atas nama Penggugat.

Tergugat I TIDAK JUGA MEMILIKI INISIATIF melaporkan kepada Turut Tergugat tentang perubahan data fisik dan data yuridis atas SEBAHAGIAN tanah pada SHM No.1071 tahun 1982 atas nama Tergugat I akibat jual beli tanah yang telah terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat.

Pada tahun 2015 pun Tergugat I mengalihkan/menjual tanah kepada Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 585/2019 tanggal 19 september 2019 yang dibuat oleh Notaris Hidayat, S.H., yang sebahagian besar berdasarkan pengukuran dari turut tergugat TERNYATA MASUK KEDALAM LOKASI TANAH ATAU OVERLAPPING DENGAN TANAH MILIK PENGGUGAT YANG DIBELI DARI TERGUGAT I yaitu seluas 963 m<sup>2</sup> berdasarkan peta identifikasi lapangan dari Turut Tergugat ternyata saat ini bersertifikat dengan No.HGB.00340 tahun 2015 atas nama Tergugat I yang dimana mengakibatkan berkurangnya luasan tanah milik Penggugat darisemula seluas 3.125 m<sup>2</sup> menjadi 2.162 m<sup>2</sup>.

Objek Sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat II dan pernah dilakukan tindakan hukum berupa permohonan kepada Turut Tergugat untuk melakukan balik nama sertifikat pada lokasi tanah dengan sertifikat HGB No. 00340 berdasarkan Pengukuran atau peta identifikasi lapangan dari Turut Tergugat.

Berdasarkan hal tersebut, Penggugat merasa dirugikan oleh apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Kendari dengan gugatan, sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah jual beli Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli dengan No. 71/AJJB/KADIA/VI/2009 tertanggal 5 Juni 2009 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris RAYAN RIADI, S.H
- 3) Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jl. Sao-sao Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, seluas 25 m x 125 m atau seluas 3.125 m<sup>2</sup> adalah sah milik Penggugat;
- 4) Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan rangkaian Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat;
- 5) Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat jual beli atas sebidang tanah HGB No.340 tahun 2015 atas nama Tergugat I yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 585/2019 tanggal 19 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Hidayat S.H., sepanjang mengenai bidang tanah seluas 963 m<sup>2</sup> yang disebut sebagai Objek Sengketa;
- 6) Menghukum Tergugat I untuk secara proaktif melaporkan kepada Tergugat II tentang perubahan data fisik dan data yuridis pada pada sertifikat hak milik No. 1071 atas nama Drs. DJABARULAH MULDJABAR akibat jual beli dengan Penggugat;

- 7) Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sebidang tanah kepada Penggugat, yaitu sebidang tanah objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud tanpa dibebani syarat apapun juga;
- 8) Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat tanpa dibebani syarat apapun juga;
- 9) Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat;
- 10) Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;
- 11) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- 12) Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara ini;
- 13) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- 14) Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara ini;
- 15) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**d. Putusan Hakim**

**DALAM EKSEPSI**

- 1) Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II untuk seluruhnya

**DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Sah jual beli Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli dengan No. 71/AJB/KADIA/VI/2009 tertanggal 5 Juni 2009 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris RAYAN RIADI, SH.,M.Kn serta Kwitansi pembayaran harga tanah milik Tergugat II ukuran 25 m x 50 m yang ditandatangani oleh Tergugat II masing-masing:
  - a) Kwitansi tertanggal 09 Agustus 2011 berupa biaya panjar penjualan sebidang tanah atas nama DJABARULLAH MULDJABAR sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - b) Kwitansi tertanggal 22 Agustus 2011 berupa biaya panjar pembelian tanah sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
  - c) Kwitansi tertanggal 15 September 2011 berupa biaya pelunasan pembayaran tanah sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- 3) Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jl. Sao-sao, Kelurahan Benge, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, seluas 25 m x 125 m atau seluas 3.125 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - a) Utara berbatasan dengan tanah kosong milik Tergugat I (sebelum kantor BPK perwakilan Sulawesi Tenggara);

- b) Selatan dahulu berbatasan dengan tanah kosong milik Tergugat I dan saat ini telah dialihkan kepada Tergugat II;
- c) Timur berbatasan dengan Jalan Sao-sao;
- d) Barat berbatasan dengan SLB (Sekolah Luar Biasa) MANDARA Kendari;

**Adalah sah milik Penggugat.**

- 4) Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II berupa :
  - a) Perbuatan Tergugat I melakukan tindakan mengambil sertifikat Hak Milik No.1071 tanpa sepengetahuan Penggugat serta tidak memiliki inisiatif atau secara proaktif melaporkan kepada Turut Tergugat tentang perubahan data fisik dan data yuridis pada sertifikat hak milik No. 1071 akibat jual beli dengan penggugat yang mengakibatkan terbengkalainya proses permohonan pemisahan dan penerbitan sertifikat baru atas nama Penggugat;
  - b) Perbuatan Tergugat I mengalihkan/menjual sebahagian tanah milik Penggugat kepada Tergugat II;
  - c) Perbuatan Tergugat II menguasai dan mengajukan permohonan balik nama Objek sengketa

**Merupakan rangkaian Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat;**

- 5) Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat jual beli atas sebidang tanah HGB No.340 tahun 2015 atas nama Tergugat I yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 585/2019 tanggal 19 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Hidayat SH sepanjang mengenai bidang tanah seluas 963 m<sup>2</sup> yang disebut sebagai Objek Sengketa;
- 6) Menghukum Tergugat I untuk secara proaktif melaporkan kepada Turut Tergugat tentang perubahan data fisik dan data yuridis pada sertifikat hak milik No. 1071 atas nama Drs. DJABARULAH MULDJABAR akibat jual beli dengan Penggugat sebagaimana dimaksud pada petitum angka 2;
- 7) Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sebidang tanah kepada Penggugat, yaitu sebidang tanah objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Petitum Angka 2 dan Angka 3 tanpa dibebani syarat apapun juga;
- 8) Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat tanpa dibebani syarat apapun juga;
- 9) Menghukum turut tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
- 10) Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- 11) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara bersama-sama sejumlah Rp3.058.000,00 (Tiga juta lima puluh delapan ribu rupiah)



## 2. Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2021/Pn.Kdi

### a. Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan Putusan Nomor 23/PDT.G/2021/PN.KDI termasuk kedalam perbuatan melawan hukum

Bentuk perbuatan dalam kasus posisi di atas dijelaskan bahwa ada 3 perjanjian jual beli. Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Perjanjian jual beli yang pertama adalah perjanjian jual beli tanah dengan ukuran 25 m X 75 m atau seluas 1.875 m<sup>2</sup> antara Penggugat dengan Tergugat I. Perjanjian jual beli ini dibuktikan dengan Akta Jual Beli No. 71/AJB/KADIA/VI/2009 tertanggal 5 Juni 2009 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris Rayan Riadi, S.H., M.Kn.

Perjanjian jual beli kedua adalah perjanjian jual beli tanah dengan luas 25 m X 50 m atau seluas 1.250 m<sup>2</sup> antara Penggugat dengan Tergugat I.

Perjanjian jual beli ini dibuktikan dengan kwitansi penerimaan uang atas pembayaran harga tanah yang ditandatangani oleh Tergugat I masing-masing :

- 1) Kwitansi tertanggal 09 Agustus 2011 berupa biaya panjar penjualan sebidang tanah atas nama DJABARULLAH MULDJABAR sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- 2) Kwitansi tertanggal 22 Agustus 2011 berupa biaya panjar pembelian tanah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- 3) Kwitansi tertanggal 15 September 2011 berupa biaya pelunasan pembayaran tanah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Perjanjian jual beli terakhir adalah penjualan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dengan PT. Gramedia Asri Media selaku Tergugat II. Tergugat I menjual sebagian luas tanah milik Penggugat seluas 963 m<sup>2</sup>.

Dalam artikel ini akan dibahas lebih lanjut mengenai apakah Tergugat I sebagai pemilik tanah benar adanya melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak.

Dalam perbuatan melawan hukum, hukum menggariskan hak-hak dan kewajiban-kewajiban saat seseorang melakukan suatu perbuatan kesalahan atau kelalaian dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain. Perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidahkaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar kaidah hak subjektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam kehidupan dalam masyarakat[4].

Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum, yaitu suatu perbuatan yang mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat dan dikenal pula dengan istilah “*onrechmatigedaad*”. Pada prinsipnya *onrechmatigedaad* ada jika orang berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat itu sendiri atau pula bertentangan dengan tata asusila atau sikap kehati-hatian sebagaimana sepatutnya dalam pergaulan masyarakat ini terhadap diri dan orang lain[5]. Perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan ketentuan dari Undang-undang dan pendapat ahli, sehingga dapat disimpulkan bahwasanya perbuatan melawan hukum ialah suatu perbuatan atau tindakan seseorang yang beritikad buruk terhadap pihak lain, dan memberikan pertanggung jawaban ganti rugi atas perbuatannya.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah syarat-syarat materiil yang harus dipenuhi secara keseluruhan agar suatu perbuatan melawan hukum dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum sehingga dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti rugi. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

### 1) Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sinidimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan juga tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak[6].

Pada kasus ini, yang termasuk dalam suatu perbuatan yaitu perbuatan Tergugat I yang telah menjual sebahagian tanah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1071 tahun 1982 atas nama Drs. DJABARULLAH MULDJABAR selaku Tergugat I seluas 25m X 75m atau seluas 1.875 m<sup>2</sup> pada tahun 2009 dan selanjutnya seluas 25m X 50m atau seluas 1.250 m<sup>2</sup> pada tahun 2011 kepada Penggugat

### 2) Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang luas-luasnya, yakni meliputi hal-hal dasar sebagai berikut :

- a) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- b) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*)[6].

Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajibannya hukumnya sendiri yang undang-undang sehingga melanggar hukum (*onrechtmatig*) atau melanggar undang-undang (*onrechtmatig*). Teori relativitas (*schutznormtheorie*) menerangkan bahwa perbuatan yang bertentangan dengan kaidah hukum dan karenanya adalah melawan hukum, akan menyebabkan pelaku dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan tersebut, bilamana norma yang dilanggar itu dimaksudkan untuk melindungi penderitanya[7].

Dalam kasus ini, perbuatan Tergugat I yang telah menjual sebagian luas tanah atau objek sengketa kepada Tergugat II tanpa izin (tidak disepakati), padahal tanah tersebut adalah tanah milik Penggugat yang dibelinya dari Drs. DJABARULLAH MULDJABAR selaku Tergugat I pada tahun 2006 berdasarkan Akta Jual Beli No. 71/AJB/KADIA/VI/2009 tertanggal 5 Juni 2009 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris Rayan Riadi, S.H., M.Kn.

Dengan ini, perbuatan menjual sebagian luas tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah hal yang tidak dibenarkan dan bertentangan dengan hukum karena melanggar hak orang lain, yang dalam hal ini adalah hak dari Penggugat. Sehingga, dengan dijualnya sebagian luas objek sengketa tersebut membawa kerugian bagi Penggugat selaku pemilik tanah.

### 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasari kepada undang-undang lain.

Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Ada unsur kesengajaan, atau
- b) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c) Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain[6].

Dalam kasus ini, perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dimana Tergugat I menjual sebagian luas objek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat II adalah suatu kesalahan, karena di dalam perbuatan tersebut terdapat unsur kesengajaan dan tidak ada alasan pembeda atas alasan pemaaf seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan

lain-lain. Saat dimana Tergugat I menjual sebagian luas objek sengketa tersebut, Tergugat I mengetahui bahwa objek sengketa tersebut adalah milik dan hak Penggugat, tetapi sebagian luas objek sengketa tersebut tetap dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II.

Unsur kelalaian juga terpenuhi oleh Tergugat II, karena Tergugat II tidak secara teliti dalam melakukan jual beli terhadap tanah tersebut apakah benar Tergugat I adalah pemilik dari tanah tersebut atau tidak. Dalam kasus ini, Tergugat II percaya begitu saja bahwa Tergugat I adalah sepenuhnya pemilik tanah dengan ditunjukkannya Sertifikat Hak Milik No. 1071 tahun 1982 atas nama Tergugat I hingga dilakukannya permohonan balik nama sertifikat pada lokasi tanah pada sertifikat tersebut yang sekarang telah menjadi HGB No. 00340 tahun 2015 atas nama Tergugat I.

#### 4) Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil berupa kerugian harta kekayaan, yaitu kerugian berupa uang terdiri dari kerugian yang diderita penderita dan keuntungan yang diharapkan akan diterimanya., maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurispruensi juga mengakui konsep kerugian immaterial berupa kerugian yang bersifat idiil, yaitu kerugian yang tidak berupa uang dan yang tidak dapat diukur dengan uang, yakni rasa takut, rasa terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup, yang juga akan dinilai dengan uang[6].

Dalam kasus ini, atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang menjual sebagian luas objek sengketa kepada Tergugat II jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Akibat tindakan tersebut Penggugat mengalami kerugian materil dan kerugian immaterial yaitu berupa kerugian uang untuk membiayai biaya perkara dan segala biaya yang timbul karena perkara ini masuk ke dalam ranah litigasi serta kerugian waktu dimana hak Penggugat menikmati keuntungan dari sebidang tanah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik menjadi tertunda dan dapat kehilangan haknya.

#### 5) Adanya hubungan kasualitas antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kasual antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira.

- a) *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat)

- b) *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum[8]

Terdapat hubungan causal jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur tersebut berlaku kumulatif, artinya harus terpenuhi seluruhnya. Apabila unsur-unsur di atas tidak terpenuhi seluruhnya, maka suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, kewajiban hukum pelaku, kesusilaan dan ketertiban umum, atau dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak. Pasal 1365 KUHPerdara tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) maupun dalam bentuk kurang hati-hati (*culpa*), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya[9].

Dalam kasus ini, hubungan kasual atau sebab akibatnya berupa perbuatan Tergugat I yang menjual sebagian luas objek sengketa kepada Tergugat II jelas dilihat bahwa perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku pemilik objek sengketa yang sah. Dengan terpenuhinya kelima unsur Perbuatan Melawan Hukum ini, maka, tindakan Tergugat I yang menjual sebagian luas tanah dengan HGB Nomor 00340 tahun 2015 atas nama Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 585/2019 tertanggal 19 September 2019 dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan yang dilakukannya telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara. Sehingga tidak memiliki kekuatan hukum.

**b. Dasar Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2021/Pn.Kdi**

Dasar pertimbangan hakim adalah pertimbangan yang bersifat yuridis berdasarkan putusannya pada ketentuan peraturan perundang-undangan secara formil. Dalam kasus ini dapat dijelaskan sesuai dengan bagaimana dasar pertimbangan hakim maka penulis akan menuliskan terlebih dahulu apa yang dimaksud tugas hakim. Tugas hakim adalah memberi keputusan dalam setiap perkara atau konflik yang dihadapkan kepadanya, menetapkan hal-hal seperti hubungan hukum, nilai hukum dari perilaku, serta kedudukan hukum pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara, sehingga untuk dapat menyelesaikan perselisihan atau konflik secara imparial berdasarkan hukum yang

berlaku maka hakim harus selalu mandiri dan bebas dari pengaruh pihak mana pun, terutama dalam mengambil suatu keputusan[10].

Kewenangan hakim dalam memutuskan suatu perkara terdapat 3 aspek:

- 1) Menerima, laporan yang telah diajukan kepada hakim, mencari keterangan dan barangbukti,
- 2) Memeriksa, melihat dengan teliti berkas perkara pada terdakwa,
- 3) Memutuskan, hukuman suatu perkara yang sedang diperiksa dan diadili hakim tersebut[11].

Seorang Hakim diharapkan dapat memberi pertimbangan tentang benar tidaknya suatu peristiwa yang diajukan kepadanya dan kemudian mampu memberikan atau menentukan hukumannya. Hakim harus melakukan tiga tindakan secara bertahap, yaitu:

- 1) Mengkonstatir, melihat kebenaran dari suatu peristiwa yang terjadi sesuai dengan surat gugatan penggugat yang kemudian dibuktikan dan menghasilkan peristiwa konkrit.
- 2) Mengkwalifisir, menilai peristiwa konkrit tersebut dijadikan peristiwa hukum.
- 3) Mengkonstituir, setelah terjadi peristiwa hukum, hakim menjatuhkan putusan atau memberikan hukumannya atau memberikan hak-haknya kepada yang berhak.

Putusan hakim merupakan mahkota dan puncak dari suatu perkara yang sedang diperiksa dan diadili oleh hakim tersebut. Oleh karena itu, tentu saja hakim dalam menjatuhkan putusan harus memperhatikan segala aspek di dalamnya. Kalau hakim menjatuhkan putusan, maka ia akan selalu berusaha agar putusannya sedapat mungkin dapat diterima masyarakat. Hakim akan merasa lega manakala putusannya dapat diterima serta memberikan kepuasan kepada semua pihak dalam suatu perkara. Dengan alasan-alasan atau pertimbangan yang sesuai dengan nilai-nilai kebenaran dan keadilan[12]. Maka dari itu, penulis akan melihat bagaimana analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Kendiri dalam perkara Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Kdi. Dengan inti dasar pertimbangan berdasarkan fakta-fakta persidangan:

- 1) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan oleh Tergugat I dalam mengambil Sertifikat Hak Milik no. 1071 tanpa sepengetahuan Penggugat dan menjual kembali tanah yang telah dibeli Penggugat kepada Tergugat II;
- 2) Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 Fotocopy Akta Jual beli no. 71/AJB/KADIA/VI/2009, tanggal 5 Juni 2009, dapat dibuktikan telah terjadi jual beli obyek tanah seluas 25m x 75m atau seluas 1.875 m<sup>2</sup> dari Tergugat I kepada Pengugat. Tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan bukti P-2 dan P-2 Pembayaran tersebut merupakan bagian dari sisa pembayaran pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat.
- 3) Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.5 s.d bukti P.5i berupa kwitansi pembayaran sejak tanggal 23 Juli 2007 sampai dengan tanggal 27 Juli 2007, dapat di buktikan Pengugat telah melunasi pembayaran atas keseluruhan tanah seluas 25m x 50m atau seluas 1.250 m<sup>2</sup> milik Tergugat I dari SHM No. 1071.

- 4) Menimbang, bahwa jual beli tersebut dilakukan di depan Notaris Rayan Riyadi berdasarkan bukti P.1, maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah sah secara hukum.
- 5) Menimbang, bahwa terhadap penjualan tanah Tergugat I kepada Tergugat II seharusnya terlebih dahulu di tentukan batas-batas yang jelas, mengingat terhadap tanah yang sama telah di jual pula oleh Tergugat I kepada Penggugat. Bukti akta jual beli no. 49 dan bukti akta jual beli no. 51, tersebut menunjukkan Tergugat I telah mengambil Sertifikat Hak Milik No. 1071 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat sebagai pembeli pertama
- 6) Menimbang, bahwa dari perbuatan Tergugat I telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan penggugat adalah perbuatan yang melanggar itikad baik dalam jual beli, mengingat pada lokasi yang sama, Penggugat juga mempunyai hak atas tanah obyek sengketa, mengingat telah terlebih dahulu melakukan pembelian tanah milik Tergugat I. Bahwa Penggugat seharusnya juga diberitahu adanya jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II untuk memastikan batas-batas tanah, serta bersama-sama melakukan proses pemecahan sertifikat hak atas tanah.
- 7) Menimbang, bahwa ternyata Tergugat I tidak pernah memberitahu kepada Penggugat telah mengambil Sertifikat Hak Milik no. 1071 dan melakukan penjualan kepada Tergugat II, yang selanjutnya di pecah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan no. 0030/Bende. Bahwa terjadi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah menjadi hak para pihak, tetapi kewajiban untuk memberi tahu kepada Penggugat seharusnya dilakukan oleh Tergugat I, mengingat Penggugat juga mempunyai hak yang sama atas tanah obyek sengketa.
- 8) Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka atas tanah obyek sengketa yang telah di perjual belikan Tergugat I kepada Tergugat II dengan HGB no. 340 tahun 2015 atas nama Tergugat I yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 585/2019 tanggal 19 september 2019 yang dibuat Notaris Hidayat SH sepanjang mengenai bidang tanah 963 m<sup>2</sup>, majelis hakim menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum

Majelis Hakim telah memberikan pendapat dalam pertimbangannya bahwa kasus dan duduk perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 23/Pdt.G/2021/PN.Kdi bahwa Penggugat telah melakukan gugatannya terhadap Tergugat I dan Tergugat II mengenai hak milik sebidang tanah yang terletak di Jalan. Sao-sao, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari yang mana tanah tersebut adalah milik Penggugat yang secara sah diperolehnya dengan cara membeli dari Tergugat I dengan total tanah yang merupakan hak milik Penggugat adalah seluas 3.125 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1071 atas nama Drs. DJABARULLAH MULDJABAR dengan batas-batasnya.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1) Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perikatan;

- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Sebab yang halal

Perbuatan jual beli seluas 963 m<sup>2</sup> yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II tetap terjadi walaupun Tergugat I mengetahui bahwa sebelum terjadinya jual beli antara dirinya dengan Tergugat II, telah terjadi jual beli tanah terlebih dahulu dengan total luas tanah 3.125 m<sup>2</sup> antara Tergugat I dengan Penggugat. Perbuatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II jelas melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian.

Syarat yang menentukan sahnya suatu perjanjian adalah sebab yang halal. Dimana perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II bukan merupakan suatu sebab yang halal, karena perjanjian jual beli yang terjadi antara keduanya bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum karena Tergugat I mengetahui bahwa sebahagian tanah yang dijual merupakan hak milik Penggugat tetapi keduanya tetap melakukan perbuatan jual beli.

Menurut Pasal 1330 KUHPerdara mengenai subjek hukum yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, dijelaskan bahwasannya dalam Pasal tersebut terdapat beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, diantaranya yakni orang yang belum dewasa, yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan dalam pernikahan[13]. Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran dan timbangannya. Objek yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah:[14]

- a) Benda atau barang orang lain
- b) Barang yang tidak diperkenankan oleh Undang-Undang seperti obat terlarang
- c) Bertentangan dengan ketertiban
- d) Kesusilaan yang baik

Dapat dilihat dari penjelasan di atas, jelas perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah karena Tergugat I menjual objek yang seharusnya tidak diperkenankan untuk diperjual belikan. Berdasarkan hal tersebut, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II masuk ke dalam perbuatan melawan hukum karena mengandung unsur kesalahan. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a) Ada unsur kesengajaan, atau
- b) Ada unsur kelalaian,
- c) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

karena jelas bahwa Tergugat I mengetahui bahwa sebahagian tanah yang dijual kepada Tergugat II adalah milik Penggugat dan dengan sengaja Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat II.

Dalam kasus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya[15]. Menurut KUHPerdara bentuk tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum terbagi atas:

- 1) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
- 2) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1366 KUHPerdara;



- 3) Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdara[8].

Bentuk tanggung jawab dalam perbuatan jual beli Tergugat I dan Tergugat II diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dimana Tergugat I dan Tergugat II diwajibkan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Pertanggungjawaban atas kerugian yang disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum, pengaturannya menggunakan ketentuan ganti rugi yang disebabkan karena ingkar janji (wanprestasi), yaitu Pasal 1243-1248 KUHPerdara.

Pasal 1365 KUHPerdara menentukan kewajiban pelaku untuk membayar ganti rugi, tapi undang-undang tidak mengatur lebih lanjut tentang ganti rugi yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 dan seterusnya hingga Pasal 1380 KUHPerdara hanya membatasi penggantian dalam bentuk kerugian, tanpa menyebutkan istilah biaya dan bunga[16].

Majelis Hakim telah memberikan putusan dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor .23/Pdt.G/2021/PN.Kdi bahwa :

- 1) Menyatakan Sah jual beli Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli dengan No. 71/AJB/KADIA/VI/2009 tertanggal 5 Juni 2009 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris RAYAN RIADI, SH.,M.Kn serta Kwitansi pembayaran harga tanah milik Tergugat II ukuran 25 m x 50 m yang ditandatangani oleh Tergugat II masing-masing adalah hak milik Penggugat;
- 2) Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II berupa rangkaian Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat;
- 3) Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sebidang tanah kepada Penggugat, yaitu sebidang tanah objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Petitum Angka 2 dan Angka 3 tanpa dibebani syarat apapun juga;

Dalam kasus ini, Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya yaitu dengan mencantumkan bukti Akta Jual Beli No.71/AJB/KADIA/VI/2009 tertanggal 5 Juni 2009 Penggugat yang berasal dari kesepakatan jual beli dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris PPAT beserta kwitansi-kwitansi sebagai bukti pembayaran jual beli atas SEBAHAGIAN tanah milik Tergugat I. Penggugat dalam kasus pula dapat membuktikan dalil bahwasannya tanah seluas 3.125 m<sup>2</sup> tersebut adalah hak milik Penggugat dengan mengajukan bukti fotocopy surat bukti P.1-P.8. Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan bukti P.1 adalah sah secara hukum. Akta Jual Beli tersebut sebagai bukti tertulis yang dijelaskan dalam Pasal 1867 KUHPerdara dimana pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun tulisan-tulisan dibawah tangan, dan sebagai akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUH-Perdara. Akta otentik tersebut memberikan bukti yang sempurna yang telah ditegaskan dalam Pasal 1870 KUH-Perdara dimana suatu akta otentik memberikan para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti tentang apa yang ada didalamnya.

Pengaturan mengenai mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”

Sertifikat Hak Milik tersebut juga sebagai alat pembuktian yang kuat yang telah dijamin oleh Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa :

- “(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”
- “(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri dalam putusan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Kdi, jika mengacu pada Pasal 164 HIR, dan Pasal 1866 KUHPerdara sudah sesuai karena Hakim Pengadilan Negeri dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan berkas bukti-bukti dari kedua belah pihak yang berperkara, dan bukti tersebut berdasarkan Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdara yang mengatur tentang alat-alat bukti yang terdiri atas : bukti tulisan; bukti dengan saksi-saksi; persangkaan-persangkaan; pengakuan; dan sumpah

Pertimbangan Hakim yang menyatakan Tergugat I mengalihkan/mejual sebahagian tanah milik Penggugat kepada Tergugat II dan perbuatan Tergugat II menguasai dan mengajukan permohonan balik nama objek sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Majelis hakim dalam perkara Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Kdi, dalam pertimbangannya berpendapat, bahwa, terbitnya HGB No. 00340 tahun 2015 atas nama Tergugat I tersebut dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal ini tidak tepat.

Perbuatan Tergugat I dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum hal ini mengacu pada pengertian Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1353 KUHPerdara menyatakan bahwa : “Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang, sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum”.

Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah “*Onrechmatige daad*”. Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa "Orang yang berbuat pelanggaran terhadap hak orang lain atau telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri". Perbuatan pelanggaran terhadap hak orang lain, hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut yaitu hak-hak pribadi (*persoonlijkheidrechten*), hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*), hak atas

kebebasan dan hak atas kehormatan dan nama baik. Mengingat pengaturan Pasal 1365 KUHPdata, menyatakan bahwa yang menimbulkan kerugian, diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut. Adanya kerugian adalah merupakan salah satu syarat untuk terpenuhinya perbuatan melawan hukum. Penggugat dirugikan dengan timbulnya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00340 tahun 2015 tersebut.

Terkait dengan pertimbangan Majelis hakim yang berpendapat bahwa Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan juga bertentangan dengan hak orang lain, dimana dalam kasus ini adalah hak milik Penggugat. Perbuatan Tergugat I termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUHPdata, dengan timbulnya kerugian yang dialami oleh Penggugat maka Tergugat I dan Tergugat II diharuskan untuk mengganti kerugian dengan menyerahkan sebidang tanah objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tanpa dibebani syarat apapun. Sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum yang diberikan sudah sesuai dengan ketentuannya.

#### **D. Simpulan**

Bentuk Perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Kdi, dimana telah terjadi perbuatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berupa sebahagian tanah milik Tergugat I dengan total luas 3.125 m<sup>2</sup> seharga Rp. 900.000.000. Kemudian, setelah terjadi perbuatan jual beli, Penggugat berinisiatif untuk melakukan pemisahan dan penerbitan sertifikat baru/balik nama terhadap tanah tersebut. Namun, Tergugat I mengambil sertifikat tanah yang akan dibalik nama tanpa sepengetahuan Penggugat lalu mengalihkan/ menjual tanah tersebut kepada Tergugat II, sehingga tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II seluas 963 m<sup>2</sup>. Bahwa, dengan perbuatan tersebut Penggugat mengalami kerugian yaitu kehilangan manfaat/hasil atas tanah tersebut. Oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai tanah milik Penggugat secara sah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memenuhi segala unsur nya yaitu: Adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian. Dengan demikian, Penggugat menuntut agar Para Tergugat menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat tanpa dibebani syarat apapun juga.

Dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Kdi, adalah sudah melalui pertimbangan hukum yang tepat. Bahwa majelis hakim berpendapat bahwasannya Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan dan fakta-fakta yang terjadi dipersidangan. Dimana dalam putusan tersebut tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual/mengalihkan sebahagian tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat, dan Tergugat II terbukti menguasai tanah milik Pengugat secara tanpa hak. Dan pernyataan diktum putusan diatas yakni mengabulkan gugatan pengugat sebagian; menyatakan bahwa tanah seluas 3.125 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) No. 1071 atas nama Tergugat I adalah sah milik penggugat, menyatakan perbuatan para tergugat yang menguasai tanah sangkutan adalah perbuatan melawan hukum; menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sebidang tanah kepada Penggugat, yaitu sebidang tanah objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud tanpa dibebani syarat apapun juga;serta menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara bersama-sama sejumlah Rp3.058.000,00 (*Tiga juta lima puluh delapan ribu rupiah*).

## Referensi

- [1] A. Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- [2] W. Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: sumur bandung, 1967.
- [3] S. Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press Universitas Indonesia, 2010.
- [4] M. N. Asnawi, “PERLINDUNGAN HUKUM KONTRAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM KONTRAK KONTEMPORER,” *Masal. Huk.*, vol. 46, no. 1, p. 55, Feb. 2018, doi: 10.14710/mmh.46.1.2017.55-68.
- [5] S. R. Slamet, “Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi,” *Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi Lex Jurnalica* 120, vol. 10, no. 2, p. 107, 2013.
- [6] I. Sari, “PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) DALAM HUKUM PIDANA DAN HUKUM PERDATA,” *J. Ilm. Huk. Dirgant.*, vol. 11, no. 1, Sep. 2020, doi: 10.35968/jh.v11i1.651.
- [7] M. A. M. Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: pradnya paramita, 1982.
- [8] M. Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kotemporer*. Bandung: PT Citra Aditnya Bakti, 2002.
- [9] S. Machmud, *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- [10] W. S. Mustofa, *Kode Etik Hakim Edisi Kedua*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2013.
- [11] B. Waluyo, *Pidana dan Pemidanaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- [12] J. Efendi and J. Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2016.
- [13] I. P. M. Suadi, N. P. R. Yuliantini, and S. N. Ardhya, “TINJAUAN YURIDIS SUBYEK HUKUM DALAM TRANSAKSI JUAL BELI ONLINE / E-COMMERCE DITINJAU DARI KITAB UNDANG- Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha e-Journal Komunitas Yustisia Univer,” *e-Journal Komunitas Yust. Univ. Pendidik. Ganesha Progr.*, vol. 4, no. 2, pp. 668–681, 2021, [Online]. Available: file:///C:/Users/USER\_CC/Downloads/apsarihadii,+52+--+I+Putu+Merta+Suadi+668+-+681 (1).pdf
- [14] S. H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- [15] A. Hamzah, *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005.
- [16] A. Putra, “Penentuan Unsur Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Dasar Gugatan Pembatalan Lelang Eksekusi Benda Jaminan Tidak Bergerak Berdasarkan Pada Pasal 1365 KUHPerdota,” *J. Huk.*, vol. 5, no. 1, p. 8, 2014.