

**“ANALISIS HUKUM TERHADAP PROSES GUGATAN PERBUATAN  
MELAWAN HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH”**

**(Studi Putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora)**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Strata  
Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



**Diajukan oleh:**

**Genzha Setya Permana**

**3030.16.09603**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2021**

**“ANALISIS HUKUM TERHADAP PROSES GUGATAN PERBUATAN  
MELAWAN HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH”**

**(Studi Putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora)**



**Diajukan Oleh:**

**Genzha Setya Permana**

**3030.16.09603**

**Pada tanggal, 4 Agustus 2021 telah disetujui oleh:**

**Dosen Pembimbing :**

**Dr. Umar Ma'Ruf., S.H., Sp.N., M.Hum**

**NIDN: 061-7026-801**

**“ANALISIS HUKUM TERHADAP PROSES GUGATAN PERBUATAN  
MELAWAN HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH”**

**(Studi Putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora)**

Dipersiapkan dan disusun oleh

**Genzha Setya Permana**

**NIM: 30301609603**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 11 Agustus 2021

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

**Dr. Lathifah Hanim, S.H, M.Hum, M.Kn**

**NIDN: 06-2102-7401**

Anggota

**Dr. Hj. WIDAYATI, S.H., M.H.**

**NIDN: 06-2006-6801**

Anggota

**Dr. Umar Ma'Ruf., S.H., Sp.N., M.Hum**

**NIDN: 061-7026-801**

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula

**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt., M.Hum**

**NIDN: 06-0503-62005**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Genzha Setya Permana

NIM : 30301609603

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PROSES GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH (Studi Putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora)** Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 19 Agustus 2021



Genzha Setya Permana

NIM: 30301609603



## SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Genzha Setya Permana

NIM : 30301609603

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul:

**“ANALISIS HUKUM TERHADAP PROSES GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH (Studi Putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora)”**

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebaga pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 19 Agustus 2021

nyatakan



**Genzha Setya Permana**

**NIM: 30301609603**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

اللَّهُ لَعَلَّكُمْ تَفْلِحُونَ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اصْبِرُوا وَصَابِرُوا وَرَابِطُوا وَاتَّقُوا

*“Bersabarlah kamu dan kuatkanlah kesabaranmu dan tetaplah bersiap siaga dan bertaqwalah kepada Allah supaya kamu menang”*

**(QS. Al Imraan : 200)**

**Sebuah karya ini, saya persembahkan kepada:**

1. Kedua orangtua, Papahku Bajuri dan Mamahku Sulistyowati tercinta;
2. Orang yang memotivasiku dan seluruh teman-teman Fakultas Hukum UNISSULA
3. Dosen pembimbingku



## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum. Wr. Wb.*

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat, hidayah, dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“ANALISIS HUKUM TERHADAP PROSES GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH (Studi Putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora)”**. Shalawat serta salam tak lupa penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir.

Penulisan skripsi ini dilakukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang. Skripsi ini mungkin tidak dapat diselesaikan oleh penulis tanpa bantuan dan dukungan dari beberapa pihak selama penyusunan skripsi ini oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, MT., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
3. Dr. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Kami Hartono, S.H.,M.H. Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan Bapak Deny Suwondo, S.H.,M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang;
5. Dr. Umar Ma'Ruf., S.H.,Sp.N.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing dalam membuat skripsi yang telah mendukung dan membantu penulis untuk menyelesaikan sesuai rencana dan tepat waktu;
6. Bapak Dr. Achmad Sulchan.,S.H.,M.H selaku Dosen Wali yang telah memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini;
7. Bapak dan Ibu Tim Penguji yang telah berkenan untuk menguji dalam sidang ilmiah penulisan skripsi;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang telah memberikan ilmu selama penulis menjadi

mahasiswa, semoga ilmu yang diberikan dapat bermanfaat dan menjadi amalan yang tidak akan terputus;

9. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
10. Terimakasih kepada kedua orang tua Bapak Bajuri dan Ibu Sulistyowati terkasih, yang tak pernah lelah dalam memberikan doa, semangat, kasih sayang serta pengorbananya untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi dan studi;
11. Kedua kakakku tersayang, Daniar Setyawan Permana Putra dan Aviola Terza Damaliana yang selalu memberikan doa, dukungan dan semangat kepada penulis;
12. Terimakasih untuk teman-teman mahasiswa angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang memberikan semangat, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
13. Terimakasih untuk teman-teman kontrakan yang selama ini telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi dan studi serta teman-teman lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu;

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih dan maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kata-kata di dalam penulisan skripsi ini yang kurang berkenan bagi pihak- pihak tertentu. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca. Sekian dan Terimakasih.

*Wassalamualaikum. Wr. Wb*

Semarang, Juli 2021

Penulis

**Genzha Setya Permana**

**30301609603**

## DAFTAR ISI

JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN BERKAS .....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	v
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK .....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	4
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	5
<b>D. Manfaat Penelitian</b> .....	5
<b>E. Terminologi</b> .....	7
<b>F. Metodologi Penelitian</b> .....	9
<b>G. Sistematika Penulisan</b> .....	14
BAB II.....	16
TINJAUAN PUSTAKA .....	16
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Gugatan</b> .....	16
<b>1. Pengertian Gugatan</b> .....	16
<b>2. Para pihak dalam berperkara</b> .....	18
<b>3. Bentuk-bentuk Gugatan</b> .....	19
<b>4. Ciri Khas Gugatan</b> .....	21
<b>5. Teori Pembuatan Gugatan</b> .....	22
<b>6. Tahap Pemeriksaan Permohonan atau Gugatan</b> .....	23
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum</b> .....	24

1. Pengertian <i>Perbuatan Melawan Hukum</i> .....	24
2. Unsur Unsur <i>Perbuatan Melawan Hukum</i> .....	27
3. Subjek <i>Perbuatan Melawan Hukum</i> .....	28
C. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	29
D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah.....	31
E. Prespektif Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah .....	34
1. Pengertian Jual beli Berlandaskan Pada Hukum Islam .....	34
2. Dasar Hukum Jual Beli .....	34
3. Rukun Jual Beli .....	36
4. Syarat-Syarat Jual Beli .....	37
5. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam .....	38
BAB III.....	41
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
A. Proses gugatan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah pada putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora.....	41
B. Pertimbangan hakim pada putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora.....	60
BAB IV.....	67
PENUTUP.....	67
A. Kesimpulan .....	67
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA .....	70

## ABSTRAK

Penelitian ini, berjudul ” ANALISIS HUKUM TERHADAP PROSES GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH (Studi Putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora)” penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses terjadinya suatu pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah yang ada khususnya di Kabupaten Blora. Dan juga untuk mengetahui suatu pertimbangan hakim pada suatu perkara, dalam penulisan ini khususnya pada suatu putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora.

Tujuan dilakukannya penelitian ini antara lain adalah untuk mengetahui bagaimana proses dan alur sidang pada suatu putusan yang ada mulai dari gugatan hingga putusan akhir hakim dengan mengambil contoh kasus pada nomor perkara 31/Pdt.G/PN Bla. Selain itu juga mencari tahu suatu pertimbangan hakim sebelum dan sesudah putusan akhir yang telah dijatuhkan putusan oleh hakim pada suatu perkara perdata dengan contoh kasus yang ada di Pengadilan Negeri Blora dengan nomor 31/Pdt.G/PN.Bla.

Penulisan skripsi ini dilakukan dengan metode pengumpulan data melalui buku-buku, artikel, berita, jurnal, serta beberapa laman internet. Metode penelitian yang digunakan merupakan metodologi pendekatan yuridis normatif yaitu berbentuk deskriptif yaitu penelitian ini memberikan data yang telah diteliti sedetail mungkin mengenai manusia, keadaan maupun gejala lainnya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dalam analisis hukum terhadap proses gugatan perbuatan melawan hukum dalam hal ini adalah jual beli tanah dapat ditarik kesimpulan bahwa (1) bagaimana terjadi suatu proses-proses pengajuan suatu gugatan perbuatan melawan hukum pada kasus atas jual beli tanah pada putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora, sehingga bisa menjadi suatu pembelajaran bagaimana dalam mengajukan suatu gugatan dalam perbuatan melawan hukum, (2) melihat pertimbangan hakim pada suatu perkara, khususnya pada putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora sehingga akan bisa ditarik kesimpulan dalam pengajuan gugatan nantinya akan menjadi putusan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak pada akhirnya.

**Kata Kunci : Gugatan, Melawan Hukum, Jual Beli**

## ABSTRACT

*This research, entitled “ LEGAL ANALYSIS OF THE PROCESS OF ACTIONS AGAINST THE LAW ON LAND BUYING (Study of Decision No. 31/pdt.G/2019/PN Blora) "This study aims to find out how the process of filing a lawsuit against the law on the sale and purchase of existing land, especially in Blora Regency. And also to find out a judge's consideration in a case, in this writing, especially on a decision number 31/pdt.G/2019/PN Blora.*

*The purpose of this research, among others, is to find out how the process and flow of the trial on an existing decision starting from the lawsuit to the final judge's decision by taking the case number 31/Pdt.G/PN Bla. In addition, it also seeks to find out a judge's consideration before and after the final decision that has been handed down by a judge in a civil case with an example of a case in the Blora District Court with number 31/Pdt.G/PN.Bla.*

*The writing of this thesis is done by collecting data through books, articles, news, journals, and several internet pages. The research method used is a normative juridical approach, namely in the form of descriptive, namely this research provides data that has been studied in as much detail as possible regarding humans, circumstances and other symptoms. The approach used in this study is a qualitative approach.*

*Based on the results of research in the legal analysis of the lawsuit process against the law in this case is the sale and purchase of land it can be concluded that (1) how there is a process of filing a lawsuit against the law in the case of buying and selling land in decision number 31/pdt .G/2019/PN Blora, so that it can be a lesson in how to file a lawsuit in an unlawful act, (2) look at the judge's considerations in a case, especially in the decision number 31/pdt.G/2019/PN Blora so that it will be able to Conclusions drawn in filing a lawsuit will later be a decision that must be obeyed by both parties in the end.*

**Keywords: Lawsuit, Against the Law, Buying and Sel**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat, salah satu hal yang harus ditegakkan adalah salah satu kehidupan hukum dalam bermasyarakat. Peranan hukum dalam masa pembangunan yang membawa perubahan-perubahan dengan cepat dalam struktur masyarakat serta dalam sistem nilai sosialnya menjadi perhatian luas di kalangan para sarjana hukum dan cendekiawan lain yang ikut serta, baik hukum diharapkan menjadi sarana untuk menciptakan ketertiban dan kemantapan hidup di masyarakat gejala sosial baru yang berpengaruh pada sendi-sendi kehidupan masyarakat itu sendiri.<sup>1</sup>

Pembangunan hukum diarahkan pada makin terwujudnya sistem hukum nasional yang bersumber pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang mencakup pembangunan materi hukum. Aparatur hukum serta sarana dan prasarana hukum dalam rangka pembangunan negara hukum, untuk menciptakan kehidupan masyarakat yang aman dan tentram. Pembangunan hukum dilaksanakan melalui pembaruan hukum dengan tetap memperhatikan kemajemukan tatanan hukum yang berlaku mencakup upaya untuk meningkatkan kesadaran hukum, kepastian hukum, perlindungan hukum, penegakan hukum, dan pelayanan hukum yang berintikan keadilan dan kebenaran dalam rangka penyelenggaraan yang makin tertib dan teratur serta penyelenggaraan pembangunan nasional makin lancar.

---

<sup>1</sup>Dimiyati, Khudzaifah, 2005, teorisasi hukum studi tentang perkembangan pemikiran hukum Indonesia 1945-1990, Surakarta: Muhammadiyah University Press. Hal: 01

Upaya memahami hukum didalam masyarakat terdapat adanya hubungan hukum antara anggota masyarakat terdapat adanya hubungan hukum tersebut dapat timbul karena persetujuan yang sengaja diadakan hubungan hukum tersebut misalnya, perkawinan, wakaf, jual-beli, sewa menyewa, hutang-piutang, dan lain sebagainya.

Hubungan hukum antara sesama anggota masyarakat kadang-kadang terganggu karena kewajiban seseorang terhadap yang lain tidak dipenuhi, sehingga timbul sengketa karena terganggu hubungan hukum salah satu pihak<sup>2</sup>, maka biasanya orang yang merasa dirugikan membutuhkan penyelesaian baik diluar atau melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang selanjutnya disebut dengan UUD Pasal 33 ayat 3 bahwasannya bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>3</sup>

Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang kita cita-citakan. Dasar kenasionalan diletakan dalam pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa: seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah

---

<sup>2</sup>Suyuti, Wildan 2003, praktek kejurusitan pengadilan Jakarta : proyek pendidikan dan pelatihan teknis fungsional hakim dan non hakim mahkamah Agung, Hal 10.,

<sup>3</sup> Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Jakarta:Universitas Tri Sakti, 2002, hlm.1

air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, dan pasal 1 ayat 2 berbunyi bahwa: seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.<sup>4</sup>

Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan pengalihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum mengenai jual beli. Dalam masyarakat jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>5</sup>

Perbuatan melawan hukum yang terdapat dalam sengketa hak milik atas tanah, dalam hal ini jika ada pihak yang melanggar hak orang lain misalnya saja menempati tanah tanpa seizin pemiliknya, atau menggeser batas tanah miliknya, mengakui tanah milik orang lain, apalagi sampai membangun rumah dan menyewakan rumah tersebut baik meteriil dan immaterial, maka pihak yang merasa dirugikan boleh mengajukan gugatan dan hakim berhak menjatuhkan putusan atas dasar putusan yang sesuai dengan perkara yang telah di timbang.<sup>6</sup>

Proses pemeriksaan perkara perdata di sidang pengadilan pada hakekatnya bertujuan untuk menyelesaikan perkara yang dimanifestasikan dalam bentuk putusan pengadilan ini dimaksudkan untuk mengakhiri persoalan yang menjadi

---

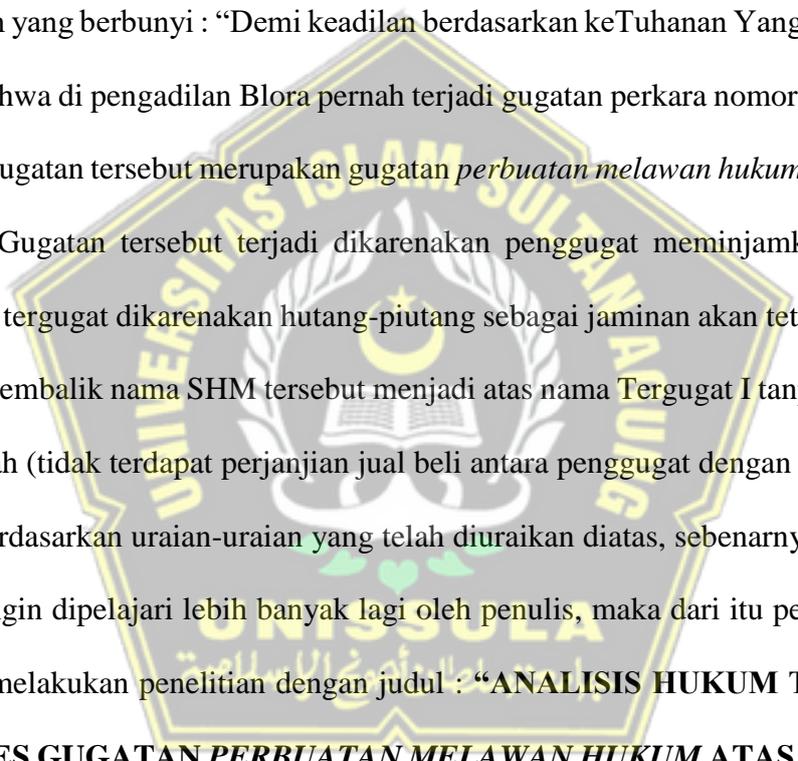
<sup>4</sup> Undang-Undang Republik Indonesia No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

<sup>5</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta : Kencana, 2005, hlm. 153

<sup>6</sup>Tita Anggraini jurnal upaya penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum terhadap hak milik atas tanah Tahun 2015

sengketa dan menetapkan bagaimana hukumnya dari perkara itu pemeriksaan perkara memang diakhiri dengan putusan akan tetapi dengan dijatuhkannya putusan saja belumlah selesai persoalannya, putusan ini harus dilaksanakan atau dijalankan. Maka putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat Negara. Adapun yang memberi kekuatan eksekutorial; pada putusan hakim adalah putusan yang berbunyi : “Demi keadilan berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa”.<sup>7</sup>

Bahwa di pengadilan Blora pernah terjadi gugatan perkara nomor 31/pdt.G/PN Blora gugatan tersebut merupakan gugatan *perbuatan melawan hukum* atas jual beli tanah. Gugatan tersebut terjadi dikarenakan penggugat meminjamkan tanahnya kepada tergugat dikarenakan hutang-piutang sebagai jaminan akan tetapi tergugat I telah membalik nama SHM tersebut menjadi atas nama Tergugat I tanpa alasan hak yang sah (tidak terdapat perjanjian jual beli antara penggugat dengan tergugat I).

Berdasarkan uraian-uraian yang telah diuraikan diatas, sebenarnya banyak hal yang ingin dipelajari lebih banyak lagi oleh penulis, maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“ANALISIS HUKUM TERHADAP PROSES GUGATAN *PERBUATAN MELAWAN HUKUM* ATAS JUAL BELI TANAH** (Studi Putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora)”.  


## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

---

<sup>7</sup> Mertokusumo, Sudikno. 1993, Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta, Hal 183.,

1. Bagaimana proses penyelesaian gugatan *perbuatan melawan hukum* atas jual beli tanah pada putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora?
2. Bagaimana pertimbangan hakim pada putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses alur sidang mulai dari gugatan hingga putusan akhir hakim pada nomor perkara 31/Pdt.G/PN Bla.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim sebelum dan sesudah putusan akhir yang telah dijatuhkan putusan oleh hakim perdata di Pengadilan Negeri Blora nomor 31/Pdt.G/PN.Bla

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ditinjau secara teoritis dan praktis adalah sebagai :

#### **1. Secara Teoritis**

- a. Penulis sebagai upaya perluasan wawasan keilmuan dan peningkatan keterampilan menulis karya ilmiah dalam rangka mengembangkan ilmu pengetahuan hukum, khususnya mengenai akibat dari *perbuatan melawan hukum* atas hak tanah. Diharapkan dapat dijadikan pertimbangan dan menambah referensi peneliti selanjutnya. Serta sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Islam Sultan Agung.

- b. Dapat menjadikan pedoman dan pembelajaran selanjutnya khususnya untuk mahasiswa hukum yang mempelajari tentang hukum perdata.

## 2. Secara Praktis

### a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian yang dikaji oleh penulis berharap mampu menjadi kajian hukum yang dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk menjawab masalah yang ada pada masyarakat khusus'nya tentang suatu praktik jual beli tanah di Indonesia dan untuk menambah ilmu pengetahuan dan pemahaman bagi masyarakat yang minim terhadap suatu pemahaman tentang jual beli tanah khusus'nya dalam kasus *perbuatan melawan hukum*.

### b. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian yang telah ditulis oleh penulis, berharap mampu menambah wawasan untuk kalangan mahasiswa khususnya mahasiswa hukum dalam hal perbuatan melawan hukum.

### c. Bagi Penulis

Memberikan manfaat bagi penulis untuk menambah wawasan dan pemahaman tentang pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan aturan hukum yang berlaku saat ini dan terhindar dari kasus *perbuatan melawan hukum*, selain itu juga untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan

program sarjana Strata 1 (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

d. Bagi Pemerintah

Hasil dari penelitian yang ditulis oleh penulis diharapkan mampu memberikan sebuah penjelasan yang lebih detail mengenai suatu jual beli tanah dan penyelesaian kasus *perbuatan melawan hukum* yang sering terjadi di masyarakat

## E. Terminologi

### 1. Analisis Hukum

Pengertian dari analisis hukum adalah pemahaman tentang struktur hukum, pengertian hukum, sifat dan kaidah hukum, pengertian dan fungsi asas-asas hukum, unsur-unsur khas dari konsep yudiris (subyek hukum, kewajiban hukum, hak, hubungan hukum, badan hukum dsb).<sup>8</sup> Dapat saya simpulkan bahwa analisis hukum itu adalah suatu pemahaman dari dua sudut pandang yang ditinjau dari segi hukum'nya, mempelajari dengan cermat dan memeriksa kembali untuk mendapatkan suatu pemahaman yang konkrit.

### 2. Gugatan

Suatu surat tuntutan hak (dalam permasalahan perdata) yang didalamnya mengandung suatu sengketa dan merupakan landasan dasar pemeriksaan

---

<sup>8</sup> <https://wonkdermayu.wordpress.com/kuliah-hukum/filsafat-hukum/> (access pada 26 Desember 2020 pukul 20.54 wib)

perkara yang diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lainnya sebagai tergugat.<sup>9</sup>

Jadi dapat saya simpulkan gugatan adalah pengajuan permintaan pemeriksaan suatu perkara yang mengandung sengketa atau konflik pada pengadilan

### **3. Perbuatan Melawan Hukum**

Perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER), berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”<sup>10</sup>

### **4. Jual Beli Tanah**

Perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli. Hak ini bersamaan dengan pembayaran harga oleh pembeli yang bersifat terang, tunai, dan juga riil<sup>11</sup>

Sebagaimana yang kita ketahui objek jual beli berupa hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Secara umum

---

<sup>9</sup><https://www.indosiare.co.id> (access pada 01 November 2020 pukul 12.20 wib)

<sup>10</sup><https://konsultanhukum.web.id> (access pada 01 November 2020 pukul 12.34 wib)

<sup>11</sup><https://jendela360.com> (access pada 01 Novemer 2020 pukul 12.39 wib)

peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.<sup>12</sup>

### **5. Putusan Perdata**

Putusan perdata adalah putusan akhir dalam suatu sengketa dalam perkara Perdata yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan yang pada umumnya mengandung sanksi berupa hukuman terhadap pihak yang kalah dalam persidangan di Pengadilan.

Suatu putusan hakim memiliki beberapa bagian, di antaranya bagian pertimbangan hukum atau dikenal dengan konsideran dan bagian amar putusan. Hal yang perlu diperhatikan adalah bagian pertimbangan hukum yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara, juga amar putusan yang berisi putusan hakim.<sup>13</sup>

### **F. Metodologi Penelitian**

Jenis penelitian adalah penelitian dokumen (*library research*). Sudut pandang yang digunakan bersifat kualitatif dengan pola deskriptif. Oleh karena itu, dalam penelitian ini akan dikaji berbagai sumber pustaka yang berkenaan dengan rumusan

---

<sup>12</sup> Ibid, hlm. 154

<sup>13</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2299/Putusan-Hakim-Dalam-Acara-Perdata.html>

masalah diatas, yang lebih jelasnya membahas tentang Analisis Hukum Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Atas Jual Beli Tanah.

Dalam hal ini yang menjadi kajian dalam penelitian ini adalah putusan Hakim Pengadilan Negeri Blora Nomor 31/Pdt.G/Pn.Bla tentang gugatan melawan hukum. Penelitian hukum yang berbasis kepustakaan yang fokusnya analisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>14</sup>

a. Metode Pendekatan

Pendekatan yuridis normatif

Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Yuridis dalam arti mengadakan pendekatan prinsip dan asas hukum yang digunakan dalam meninjau, melihat serta menganalisa permasalahannya yaitu akibat dari *perbuatan melawan hukum* atas tanah.

Normatif dalam arti pendekatan yang berbasis kepada ilmu hukum normatif, yaitu penelitian tentang asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum, serta mengkaji ketentuan perundang-undangan.

---

<sup>14</sup>Dyah Ochterina, penelitian hukum cet 1, (Jakarta : sinar grafika, 2014), hlm 11.

Penelitian hukum normatif disebut juga dengan penelitian hukum *doctrinal* yang merupakan penelitian hukum yang menggunakan sumber hukum data sekunder.

b. Spesifikasi Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu dengan melakukan deskripsi terhadap Putusan nomor 31/Pdt.G/Pn.Bla serta menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang mengikut permasalahan tersebut.

Bersifat deskriptif, artinya bahwa dengan penelitian ini akan diperoleh suatu gambaran yang bersifat menyeluruh dan sistematis.<sup>15</sup>

c. Jenis dan Sumber Data

Dalam suatu penelitian, jenis dan sumber data merupakan dasar dari langkah-langkah dalam penyusunan karya ilmiah yang dilakukan oleh penulis, karena data merupakan elemen-elemen yang mendukung dan akan melengkapi sebuah penelitian. Data yang dikumpulkan dalam melakukan penelitian ini data sekunder, yaitu sebagai berikut :

Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui kepustakaan atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Dengan kata lain, peneliti membutuhkan

---

<sup>15</sup> Johni Ibrahim, *Teori dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang. 2005, hlm. 336

pengumpulan data dengan cara berkunjung ke perpustakaan, pusat kajian, pusat arsip atau membaca banyak buku yang berhubungan dengan penelitiannya. Kelebihan dari data sekunder adalah waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk penelitian untuk mengklasifikasi permasalahan dan mengevaluasi data, relative lebih sedikit dibandingkan dengan pengumpulan data primer.<sup>16</sup> Data sekunder adalah data yang didapatkan melalui studi kepustakaan yang terbagi menjadi sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat maupun membuat seseorang mematuhi, melaksanakan dan merasa terikat oleh hukum atau peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.

Bahan hukum primer pada penelitian ini antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) UU Pokok Agraria UU No. 5 tahun 1960
- 4) PP No 24 Tahun 1997
- 5) HIR

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang menunjang dan melengkapi bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini berupa pendapat para ahli hukum berbentuk doktrin maupun literature buku-

---

<sup>16</sup><https://www.kanalinfo.web.id/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder>, (Access 01 November 2020 13.09 wib)

buku, jurnal-jurnal, artikel, makalah dan karya-karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang menjelaskan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier ini berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris dan ensiklopedia.

d. Metode Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan oleh penulis dalam melakukan pengumpulan data untuk mencari informasi terkait dengan penelitian yang dilakukan ini adalah dengan menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu:

a. Studi Pustaka

Dalam teknik pengumpulan data sekunder perlu dilakukan dengan cara mengkaji, membaca serta menganalisis bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Dalam kegiatan penelitian kepustakaan ini data yang diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan beberapa buku referensi yang didapatkan.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu teknik cara pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan cara pengumpulan data melalui dokumen-dokumen yang terkait dengan penelitian ini.

e. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan upaya pencarian dan menata secara sistematis catatan hasil penelitian dan meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang sedang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan bagi orang. Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif, maksudnya adalah proses analisis yang didasarkan pada kaidah deskriptif. Kaidah deskriptif adalah proses analisis dilakukan terhadap seluruh data yang telah didapatkan dan diolah yang kemudian hasil analisis disajikan secara keseluruhan. Metode ini digunakan sebagai upaya untuk mendeskripsikan dan menganalisis secara sistematis terhadap putusan Hakim Pengadilan Negeri Blora Nomor 31/Pdt.G/Pn.Bla.

**G. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan skripsi yang berjudul “**ANALISIS HUKUM TERHADAP PROSES GUGATAN *PERBUATAN MELAWAN HUKUM* ATAS JUAL BELI TANAH** (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/Pn.Bla)” akan diuraikan melalui sistematika penulisan yang terdiri dari 4 (empat) bab yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menyampaikan beberapa hal untuk pendahuluan alasan adanya penulisan ilmiah yaitu Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan juga Sistematika Penelitian yang bersangkutan.

## BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka merupakan bab yang berisi tentang kajian teoritis yang dibagi oleh penulis menjadi beberapa sub bab, yaitu:

- 1) Tinjauan umum tentang *perbuatan melawan hukum*
- 2) Tinjauan umum tentang gugatan
- 3) Tinjauan umum tentang tanah
- 4) Tinjauan umum tentang jual beli tanah
- 5) Prespektif hukum islam tentang jual beli tanah

## BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas serta menjawab rumusan masalah yang diangkat oleh penulis, yaitu : Bagaimana proses gugatan *perbuatan melawan hukum* atas jual beli tanah pada putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora dan Bagaimana pertimbangan hakim pada putusan nomer 31/pdt.G/2019/PN Blora ?

## BAB IV : PENUTUP

Dan lalu penulis mengakhiri dengan bab keempat sebagai bab penutup yang terdiri dari 2 sub yaitu : Kesimpulan , dan saran-saran dari hasil pembahasan yang dilakukan oleh penulis.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Gugatan

##### 1. Pengertian Gugatan

Perbedaan antara gugatan dan permohonan adalah bahwa dalam perkara gugatan ada suatu sengketa atau konflik yang harus diselesaikan dan diputus oleh pengadilan, terdiri dari seorang penggugat dan tergugat. Dalam suatu gugatan ada penggugat yang merasa bahwa haknya telah dilanggar, akan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya atau tergugat tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang diminta itu. Untuk penentuan siapa yang benar dan berhak, diperlukan adanya putusan hakim.<sup>17</sup>

Sedangkan dalam suatu permohonan itu tidak ada sengketa atau perselisihan tapi hanya semata-mata untuk kepentingan pemohon dan bersifat sepihak (*ex-parte*).

Jadi pengertian gugatan adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa selaku penggugat yang berkaitan dengan permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri di mana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat. Perkataan *contentiosa*, berasal dari bahasa Latin yang berarti penuh semangat bertanding atau berpolemik. Itu sebabnya penyelesaian perkara yang

---

<sup>17</sup> Retno Wulan S, Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, (Bandung, Mandar Maju, 1997) hlm 10

mengandung sengketa disebut yurisdiksi *contentiosa*, yaitu kewenangan peradilan yang memeriksa perkara yang berkenaan dengan masalah persengketaan antara pihak yang bersengketa.<sup>18</sup>

Menurut Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata pada pasal 1 angka (2), gugatan adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan di ajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan. Menurut Sudikno Mertokusumo, tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah main hakim sendiri (*eigenrichting*).

Dalam sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada berbagai macam gugatan yang tidak boleh dicampur adukkan yang memiliki arti bahwa seorang penggugat tidak cukup meminta peradilan begitu saja, melainkan ia harus mengutarakan (*stellen*) dan apabila perlu, membuktikan suatu pelanggaran dari pasal tertentu dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau undang-undang lain, dan juga ia harus menentukan semula apa yang ia minta, yaitu misalnya penyerahan suatu barang tertentu, atau pengosongan suatu bangunan atau pembayaran ganti kerugian berwujud uang atau berwujud lain, atau suatu perbuatan tertentu, atau larangan melakukan suatu perbuatan tertentu yang tergugat juga belum pernah melakukan tetapi akan melakukan, kalau tidak dilarang.<sup>19</sup>

Hukum positif di Indonesia tidak mengatur tentang kumulasi gugatan perdata. Meskipun tidak diatur dalam hukum positif namun peradilan sudah lama menerapkan kumulasi gugatan. Soepomo menunjukkan salah satu putusan Raad

---

<sup>18</sup> Prof. Dr. H. Zainal Asikin, S.H., SU . Hukum Acara perdata di Indonesia. Hal 19

<sup>19</sup> Wirjono Prodjodikoro, Perbuatan Melanggar Hukum, Cetakan I, Bandung: Mandar Maju, 2000, hlm. 101.

Justisie Jakarta pada tanggal 20 Juni 1939 yang memperbolehkan kumulasi gugatan, asal antara gugatan-gugatan itu terdapat hubungan erat (*innerlijk samnehang*).<sup>20</sup> Pendapat yang sama ditegaskan dalam Putusan MA No. 575 K/Pdt/1983 yang menjelaskan antara lain:

1. Meskipun Pasal 393 ayat (1) Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) mengatakan hukum acara yang diperhatikan hanya HIR, namun untuk mewujudkan tercapai process doelmatigheid, dimungkinkan menerapkan lembaga dan ketentuan acara di luar yang diatur dalam HIR, asal dalam penerapan itu berpedoman kepada ukuran:
  - a. Benar-benar untuk memudahkan atau menyederhanakan proses pemeriksaan.
  - b. Menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan.
2. Berdasarkan alasan itu, boleh dilakukan kumulasi (*samenvoeging*) atau kumulasi objektif maupun subjektif, asal terdapat innerlijk samenhagen atau koneksitas erat diantaranya.<sup>21</sup>

Menurut pendapat penulis gugatan adalah tuntutan yang disampaikan oleh penggugat kepada ketua pengadilan negeri yang bewenang dikarenakan persengketaan dengan pihak tergugat yang kemudian hakim memeriksa tuntutan tersebut dan menghasilkan keputusan terhadap gugatan.

## **2. Para pihak dalam berperkara**

---

<sup>20</sup> Soepomo dalam Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta, hal.200

<sup>21</sup> *Ibid*

Di dalam perkara biasanya ada dua pihak, yaitu penggugat dan tergugat. Pihak ini dapat secara langsung berperkara di pengadilan dan dapat juga diwakilkan, baik melalui kuasa khusus (advokat) maupun kuasa insidental (hubungan keluarga). Para pihak dalam perkara perdata itu dapat dibedakan atas :

- a) Pihak materiil, yaitu pihak yang mempunyai kepentingan langsung, yaitu penggugat dan tergugat. Sering juga disebut dengan *penggugat in person* dan *tergugat in person*
- b) Pihak formal, yaitu mereka yang beracara di pengadilan, yaitu penggugat, tergugat, dan kuasa hukum
- c) Turut tergugat, yaitu pihak yang tidak menguasai objek perkara tetapi akan terikat dengan putusan hakim. Misalnya jika ahmad merasa memiliki tanah hak milik yang merupakan tanah warisan orang tuanya. Akan tetapi tanah hak milik itu dikuasai oleh pak abidin tanpa dasar hukum yang sah, dan dengan cara-cara yang ilegal menyertifikatkan tanah tersebut di kantor badan pertanahan kota mataram. Maka dalam kasus tersebut pihak ahmad bisa menjadi penggugat dan pihak pak abidin sebagai pihak tergugat, sedangkan kantor badan pertanahan kota mataram dapat menjadi turut tergugat.<sup>22</sup>

### **3. Bentuk-bentuk Gugatan**

Tentang bentuk gugatan dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 118 HIR atau pasal 142 ayat (1) Rbg dan pasal 120 HIR atau pasal 144 ayat(1) Rbg, diantaranya yaitu :

---

<sup>22</sup> Prof. Dr. H. Zainal Asikin, S.H., SU, op. Cit. hlm.20

a. Gugatan Tertulis

Gugatan tertulis diatur dalam pasal 118 HIR dan pasal 142 ayat(1) Rbg, dalam kedua pasal ini ditentukan bahwa gugatan harus diajukan kepada Ketua Pengadilan yang berwenang mengadili perkara tersebut. Surat gugatan yang ditulis itu harus ditanda tangani oleh penggugat. Jika perkara itu dilimpahkan kepada kuasa hukumnya maka yang menandatangani surat gugatan adalah kuasa hukumnya, sebagaimana disebutkan dalam pasal 123 ayat(1) HIR dan pasal 147 ayat(1)Rbg. Berdasarkan pasal 113 HIR dan pasal 143 Rbg, Ketua Pengadilan berwenang memberikan nasehat hukum mengajukan gugatan kepada pengadilan yang berwenang.<sup>23</sup>

b. Gugatan Bentuk Lisan

Pada dasarnya gugatan harus diajukan kepada pengadilan secara tertulis, akan tetapi dalam pasal 120 HIR dan pasal 144 ayat(1)Rbg dikemukakan bahwa jika orang yang menggugat buta huruf, maka gugatan dapat diajukan secara lisan kepada Ketua Pengadilan dan selanjutnya Ketua Pengadilan mencatat hal ihwal gugatan itu dalam bentuk tertulis. Jika Ketua Pengadilan karena suatu hal tidak didapat mencatat sendiri gugatan tersebut maka ia dapat meminta seorang pejabat pengadilan atau hakim untuk mencatat dan menformulasikan gugatan tersebut sehingga memudahkan Majelis Hakim untuk memeriksanya.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Abdul Manan, Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama, (Jakarta: kencana, 2005). 27-28

<sup>24</sup> *Ibid* hlm.36

#### 4. Ciri Khas Gugatan

Adapun ciri-ciri dalam gugatan yaitu :

- a) Permasalahan hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa (*disputtes, diffirences*).
- b) Terjadi sengketa di antara para pihak, minimal di antara dua pihak.
- c) Bersifat partai (*party*), dengan komposisi pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat dan pihak yang lainnya sebagai tergugat.
- d) Tidak boleh dilakukan secara sepihak (*ex-parte*), hanya pihak penggugat atau tergugat saja.
- e) Pemeriksaan sengketa hanya dilakukan secara *kontradiktor* dari permulaan sidang sampai putusan dijatuhkan, tanpa mengurangi kebolehan mengucapkan putusan tanpa kehadiran salah satu pihak.
- f) Di ajukan oleh orang yang berkepentingan
- g) Diajukan ke pengadilan yang berwenang (kompetensi).<sup>25</sup>

Proses pemeriksaan gugatan di pengadilan berlangsung secara kontradiktor (*contradictoir*), yaitu memberikan hak dan kesempatan kepada tergugat untuk membantah dalil-dalil penggugat, dan sebaliknya penggugat juga berhak untuk melawan bantahan tergugat. Dengan kata lain pemeriksaan perkara berlangsung dengan proses sanggah menyanggah atau jawab menjawab, baik dalam bentuk replik-duplik maupun dalam bentuk kesimpulan (*conclusion*). Pengecualian terhadap pemeriksaan *contradictoir* dapat dilakukan melalui *verstek* atau tanpa

---

<sup>25</sup> Prof. Dr. H. Zainal Asikin, S.H., SU, *Loc.Cit.* Hlm. 20

bantahan, yaitu apabila pihak yang bersangkutan tidak menghadiri persidangan yang di tentukan tanpa alasan yang sah, padahal sudah di panggil secara sah dan patut oleh juru sita. Setelah pemeriksaan sengketa antara dua belah pihak atau lebih diselesaikan dari awal sampai akhir, maka pengadilan akan mengeluarkan putusan atas gugatan tersebut.<sup>26</sup>

## 5. Teori Pembuatan Gugatan

Dalam hukum acara perdata dikenal dua teori tentang bagaimana menyusun sebuah surat gugatan, yaitu:

### 1. *Substantierings theorie*

Dalam teori ini dinyatakan bahwa gugatan, selain harus menyebutkan peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan, juga harus menyebutkan kejadian-kejadian nyata yang mendahului peristiwa hukum dan menjadi sebab timbulnya peristiwa hukum tersebut. Bagi penggugat yang suatu benda miliknya misalnya dalam gugatan tidak cukup hanya menyebutkan bahwa ia adalah pemilik itu, tetapi juga harus menyebutkan sejarah pemilikannya, misalnya karena membeli, mewaris, hadiah dan sebagainya. Teori ini sudah ditinggalkan.

### 2. *Individualiserings theorie*

Teori ini menyatakan bahwa dalam gugatan cukup disebutkan peristiwa-peristiwa atau kejadian-kejadian yang menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan, tanpa harus menyebutkan kejadian-kejadian nyata

---

<sup>26</sup> Prof. Dr. H. Zainal Asikin, S.H., SU, *Op.Cit* Hlm 20-21

yang mendahului dan menjadi sebab timbulnya kejadian-kejadian hukum tersebut. Bagi penggugat yang menuntut suatu benda miliknya, misalnya dalam gugatan cukup disebutkan bahwa ia adalah pemilik benda itu. Dasar terjadinya atau sejarah adanya hak milik atas benda itu padanya tidak perlu dimasukkan dalam gugatan, karena ini dapat dikemukakan di persidangan pengadilan dan disertai bukti-bukti. Teori ini sesuai dengan sistem yang dianut dalam HIR/RBg, di mana orang boleh beracara secara lisan, tidak ada kewajiban menguasai kepada ahli hukum dan hakim bersifat aktif.<sup>27</sup>

#### **6. Tahap Pemeriksaan Permohonan atau Gugatan**

Pada hari sidang telah ditentukan apabila, satu pihak atau kedua belah pihak atau kedua belah pihak tidak hadir maka persidangan ditunda dan menetapkan hari sidang berikutnya. Kepada yang hadir diperintahkan menghadiri sidang berikutnya tanpa dipanggil dan yang tidak hadir dilakukan pemanggilan sekali lagi. Dalam praktik pemanggilan pihak yang tidak hadir dilakukan maksimal tiga kali, apabila:

- a. Penggugat tidak hadir maka gugatan gugur
- b. Tergugat tidak hadir, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan putusan verstek atau putusan tanpa hadirnya pihak tergugat.
- c. Apabila terdapat beberapa tergugat yang hadir ada yang tidak hadir, pemeriksaan tetap dilakukan dan kepada yang tidak hadir dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela diri.

---

<sup>27</sup> Prof. Dr. H. Zainal Asikin, S.H., SU, *Op.Cit.* hlm. 23-24

- d. Penggugat dan tergugat hadir, maka pemeriksaan dilanjutkan sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>28</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum**

### **1. Pengertian *Perbuatan Melawan Hukum***

Perbuatan melawan hukum adalah tindakan dari seseorang yang dengan sengaja melakukan pelanggaran atau penentangan terhadap suatu ketentuan, sehingga dengan adanya pelanggaran tersebut telah menimbulkan kerugian pula bagi orang lain.<sup>29</sup> Pengertian melawan hukum yang dikemukakan oleh Pasal 1365 KUHPerdara, yang secara jelas menyebutkan akibat dari adanya tindakan atau kesalahan seseorang tersebut, yaitu kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena perbuatannya untuk mengganti kerugian tersebut.

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUHPerdara 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 onrechtmatigedaad, melainkan mengatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Prof. Dr. H. Zainal Asikin, S.H., SU, *Loc.Cit.* hlm. 24

<sup>29</sup> Jurnal Ilmiah METADATA, Volume 2 Nomor 1 Januari 2020 Page 4

<sup>30</sup> MA. Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hlm. 18

Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa "orang yang berbuat pelanggaran terhadap orang lain atau ia telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri".<sup>31</sup>

Setelah adanya arrest dari Hoge Raad 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919, maka pengertian perbuatan melawan hukum lebih diperluas, yaitu : Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepantasan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain)".<sup>32</sup>

Abdulkadir Muhammad berpendapat, bahwa perbuatan melawan hukum dalam arti sempit hanya mencakup Pasal 1365 KUH. Perdata, dalam arti pengertian tersebut dilakukan secara terpisah antara kedua pasal tersebut. Sedangkan pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah merupakan penggabungan dari kedua pasal tersebut. Lebih jelasnya pendapat tersebut adalah: Perbuatan dalam arti "perbuatan melawan hukum" meliputi perbuatan positif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "daad" (pasal 1365) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "nataligheid" (kelalaian) atau "onvoorzigtigheid" (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1365 KUH. Perdata.<sup>33</sup>

Menurut Soebekti dan Tjitrosudibio perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan melanggar hukum akan membawa suatu kerugian kepada orang lain, oleh

---

<sup>31</sup> H.F.A.Volmar., Pengantar Study Hukum Perdata (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hal.184.

<sup>32</sup> Ibid., hal.185

<sup>33</sup> Abdulkadir Muhammad., Hukum Perikatan, Alumnus, Bandung, 2002, h.142

karenanya diwajibkan mengatntikan kerugian tersebut kepada orang yang dirugikan .

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut <sup>34</sup>:

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhinya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (civil wrong) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban trust ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak

---

<sup>34</sup> Munir Fuady, Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 4.

orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.

6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.<sup>35</sup>

## **2. Unsur Unsur Perbuatan Melawan Hukum**

Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ialah :

- b) Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig).
- c) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.
- d) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian)
- e) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.<sup>36</sup>

Berbeda halnya dengan pendapat yang dikemukakan oleh R. Suryatin, yang mengatakan : Pasal 1365 memuat beberapa unsur yang harus dipenuhinya, agar supaya dapat menentukan adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Unsur pertama adalah perbuatan itu harus melanggar undang-undang. Perbuatan itu

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 5.

<sup>36</sup> Soetomo., Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981, Hal.142

menimbulkan kerugian (unsur kedua), sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab. Unsur ketiga ialah harus ada kesalahan di pihak yang berbuat.<sup>37</sup>

Dengan demikian, menurut pernyataan di atas unsur dari perbuatan melawan hukum itu adalah

- a. Perbuatan itu harus melanggar undang-undang.
- b. Perbuatan itu mengakibatkan kerugian, sehingga antara perbuatan dan akibat.
- c. harus ada sebab musabab.
- d. Harus ada kesalahan di pihak yang berbuat.

Namun demikian secara kenyataannya, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh para sarjana di atas mempunyai maksud dan tujuan yang sama, yaitu memberi penjelasan dan penegasan terhadap kriteria-kriteria dari suatu perbuatan yang melawan hukum, dengan kata lain, unsur manapun yang digunakan dan ditetapkan, tujuannya tetap menerangkan bahwa perbuatan itu merupakan perbuatan melawan hukum.<sup>38</sup>

### **3. Subjek Perbuatan Melawan Hukum**

Menurut Marheinis Abdulhay bahwa "yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum atau orang (person), karena subjek diakui mempunyai hak dan kewajiban".<sup>39</sup>

Dalam kamus istilah hukum yang dikatakan subjek adalah "pokok, subjek dari

---

<sup>37</sup> R. Suryatin, Hukum Ikatan, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hal.82.

<sup>38</sup> M. Yahya Harahap., Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 2002, hal.42

<sup>39</sup> Marheinis Abdulhay., Hukum Perdata, Pembinaan UPN, Jakarta, 2006, hal.89

hubungan hukum, orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukan demikian berwenang melakukan tindakan hukum".<sup>40</sup>

Menurut penjabaran di atas saya dapat menyimpulkan bahwa subjek hukum dari perbuatan melawan hukum itu adalah orang yang bersangkutan dalam sengketa dan badan hukum.

### C. Tinjauan Umum Tentang Tanah

Tanah dalam kamus besar bahasa Indonesia pengertiannya yaitu "*permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali*". Undang-Undang Pokok Agraria dalam pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa tanah adalah "*Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut **tanah**, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum*".

Setelah bangsa Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945, dan esok harinya, tanggal 18 Agustus 1945 merumuskan bentuk dan sendi-sendi pokok Negara Kesatuan Republik Indonesia, pengaturan mengenai tanah dilandaskan pada tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia. Sebagaimana dinyatakan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945), tujuan didirikannya Negara Kesatuan Republik Indonesia antara lain adalah "memajukan kesejahteraan umum".<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> N.E. Algra., Kamus Istilah Hukum, Bina Cipta, Bandung, 2003, hal.549

<sup>41</sup> Umar Ma'ruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, hlm. 5

UUPA juga merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) yang mewajibkan negara memimpin penguasaan dan penggunaan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk mencapai kesejahteraan rakyat. UUPA yang mempunyai sifat unifikasi hukum, sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. UUPA sebagai hukum agraria nasional didasarkan pada hukum adat yang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara serta mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan hukum agama. Pada pasal 2 UUPA menerangkan bahwa negara hanya sebagai sebuah organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Artinya negara hanya sebagai penguasa bukan pemilik, yang berkewenangan mengatur penyediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah, mengatur hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum antara subjek hukum dengan tanah.

Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah.<sup>42</sup> Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya karena tanah merupakan modal utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya.<sup>43</sup> Oleh karena itu, manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah karena tanah

---

<sup>42</sup> Imam Soetiknjo, 1994, Politik Agraria Nasional, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 15

<sup>43</sup> Van Dijk, 2006, Pengantar Hukum Adat Indonesia, Terjemahan Mr. A. Soehardi, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hal. 66

sudah ada sebelum manusia dilahirkan sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah.<sup>44</sup>

Dari pernyataan di atas dapat saya simpulkan bahwa tanah merupakan suatu permukaan bumi yang di manfaatkan bagi warga negara yang diberikan oleh negara kepada rakyatnya untuk di manfaatkan sebagaimana mestinya serta di atur dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah**

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 hukum adat.<sup>45</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas 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

---

<sup>44</sup> Notonagoro, 1984, Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia, Jakarta: Bina Aksara, hal. 18

<sup>45</sup> Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal.149

menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>46</sup>

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dibuat oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No.27 tahun 1834.<sup>47</sup>

Berdasarkan KUHPerdata 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.<sup>48</sup>

Dalam pasal 1458 KUHPerdata "*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar*". Jadi jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Masih ada proses yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak dengan mengacu pada peraturan peraturan yang lainnya.

Jual-beli mempunyai sifat:

1. Tunai/kontan Jual beli pembayarannya harus secara tunai, tidak boleh diangsur.

---

<sup>46</sup> Van Dijk, Loc.Cit. hal.72

<sup>47</sup> K.Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Cetakan Keempat, Ghalia Indonesia, Jakarta 1997, hlm.37.

<sup>48</sup> Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal.86

2. Terang Jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Berhubung dengan itu, maka untuk memperoleh bukti bahwa jual belinya memang benar dilakukan, penjual dan pembelinya memang benar dilakukan, penjual dan pembeli harus datang ke PPAT, dengan maksud agar dibuat aktanya. Barangsiapapun dilarang membuat akta jual beli tanah jika ia tidak ditunjuk sebagai PPAT. Kepala Desa pun dilarang 90 menguatkan jual beli yang tidak dibuat aktanya oleh PPAT.
3. Pemindahan hak Dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka sekaligus hak milik atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli. Kemudian perpindahannya dicatatkan di Kantor Pendaftaran Tanah, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat.<sup>49</sup>

Dari keterangan di atas dapat saya simpulkan bahwa jual beli tanah menurut UUPA dan Hukum Adat itu pengertiannya sama sedangkan jual beli tanah menurut KUHPerdara itu ada dua bagian yaitu pertama perjanjian jual belinya dan yang kedua penyerahan haknya.

---

<sup>49</sup> Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum, politik hukum di bidang pertanahan. Hal 89-90

## **E. Prespektif Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah**

### **1. Pengertian Jual beli Berlandaskan Pada Hukum Islam**

Jual beli dalam bahasa Arabnya disebut dengan al-bay'. Artinya, tukar menukar atau saling menukar. Menurut terminologi adalah "tukar menukar harta atas dasar suka sama suka". Menurut Ibn Qudamah yang dikutip oleh Rahmad Syafei pengertian jual beli adalah "tukar menukar harta untuk saling dijadikan hak milik". Dapat disimpulkan, bahwa pengertian jual beli menurut bisnis syariah adalah tukar menukar barang antara dua orang atau lebih dengan dasar suka sama suka, untuk saling memiliki. Dengan jual beli, penjual berhak memiliki uang secara sah. Pihak pembeli berhak memiliki barang yang dia terima dari penjual. Kepemilikan masing-masing pihak dilindungi oleh hukum.<sup>50</sup>

Secara etimologis, Jual beli berarti menukar harta dengan harta. Adapun secara terminologis adalah transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan. Menurut syara' jual beli adalah pertukaran harta atas dasar suka sama suka.<sup>51</sup> Jual beli dalam Islam telah ditentukan dalam Al Quran dan As-Sunnah.

### **2. Dasar Hukum Jual Beli**

Jual beli disyariatkan oleh Allah berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut :

- a) Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 275

---

<sup>50</sup> JURNAL RISET AKUNTANSI DAN BISNIS Vol 13 No . 2 / September 2013 hlm 204

<sup>51</sup> Abdul Ghofur Anshori, Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia, (Yogyakarta Gajah Mada university Press), hlm 40

إِنَّمَا قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ الْمَسِيحُ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا الرِّبَا يَأْكُلُونَ الَّذِينَ  
وَأَمْرُهُ لَفَسَدَ مَا فَلَهُ فَانْتَهَى رَبِّهِ مِنْ مَوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلَ الْبَيْعِ  
خُلِدُونَ فِيهَا هُمْ ۖ النَّارِ أَصْحَابُ فَأُولَئِكَ عَادَ وَمَنْ ۖ اللَّهُ إِلَى

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

b) Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 282 Artinya: Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

c) Firman Allah dalam surat an-Nisa' ayat 29 :

تَقْتُلُوا أَوْلَادَكُمْ ۖ مِنْكُمْ تَرَاوِي عَنِ تِجَارَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا لَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا  
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنَّ ۖ أَنْفُسَكُمْ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

- d) Hadis Rasul yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad yang artinya “ dari Rafi’ Ibn Khudaij ia berkata; Rasulullah Saw ditanya oleh seseorang; apakah usaha yang paling baik wahai Rasulullah. Beliau menjawab seseorang yang bekerja dengan usahanya sendiri dan jual beli yang baik (dibenarkan oleh syariat Islam). Hadis riwayat Ahmad.
- e) Hadis riwayat Ibn Majah yang artinya “ dari Sa’id al-Khudhari ia berkata; Rasulullah Saw bersabda; sesungguhnya jual beli itu harus didasarkan atas suka sama suka. Hadis riwayat Ibn Hibban.

### **3. Rukun Jual Beli**

Pengertian rukun adalah sesuatu yang merupakan unsur pokok pada sesuatu, dan tidak terwujud jika ia tidak ada. Misalnya, penjual dan pembeli merupakan unsur yang harus ada dalam jual beli. Jika penjual dan pembeli tidak ada atau hanya salah satu pihak yang ada, jual beli tidak mungkin terwujud. Adapun rukun-rukun jual beli adalah sebagai berikut :

- a. Ada Penjual
- b. Ada Pembeli
- c. Ada uang

- d. Ada barang
- e. Ijab kabul (serah terima) antara penjual dan pembeli.<sup>52</sup>

#### 4. Syarat-Syarat Jual Beli

Pengertian syarat adalah sesuatu yang bukan merupakan unsur pokok tetapi adalah unsur yang harus ada di dalamnya. Jika ia tidak ada, maka perbuatan tersebut dipandang tidak sah. Misalnya; suka sama suka merupakan salah satu syarat sahnya jual beli. Jika unsur suka sama suka tidak ada, jual beli tidak sah menurut hukum.

Syarat-syarat sahnya jual beli adalah sebagai berikut :

- a. Penjual dan pembeli adalah orang yang sudah baligh dan berakal. Minimal sudah mumayyiz (dapat membedakan antara yang baik dan yang buruk). Kirakira usianya 7 (tujuh) tahun. Anak-anak yang sudah mumayyiz boleh melakukan jual beli. Misalnya, jual beli kue-kue, buku tulis, pensil, sabun, dan lain-lain. Namun demikian, sesuatu yang harganya mahal, anak-anak tidak sah jual belinya kecuali atas izin orang tua atau pengampunya. Misalnya, jual beli rumah, mobil, tanah pekarangan dan lain-lain. Atas kehendak sendiri, bukan karena paksaan orang lain. Jika dipaksa oleh orang lain , jual belinya tidak sah. Jika seorang penjual memaksa orang lain untuk membeli barang dagangannya dengan ancaman senjata tajam atau lainnya, tidak sah jual belinya. Ketentuan ini, sesuai dengan hadis Rasul yang mengatakan bahwa jual beli itu harus dilaksanakan atas dasar suka sama suka.

---

<sup>52</sup> Ibid hal. 205

- b. Penjual dan pembeli haruslah minimal 2 (dua) orang, dan tidak sah jual beli sendirian.
- c. Barang yang dijual haruslah milik sempurna ( milik sendiri). Tidak sah jual beli jika barang yang dijualnya, bukan miliknya sendiri tetapi milik orang lain kecuali ada pendelegasian hak dengan memberikan kuasa kepadanya.
- d. Barang yang diperjualbelikan harus diperoleh dengan cara yang halal. Tidak sah jual beli barang hasil rampokan, pencurian, korupsi dan lain-lain. Ketentuan ini didasarkan kepada hadis Nabi yang menyatakan bahwa sesuatu yang tumbuh atau dibesarkan dengan cara yang haram, maka nerakalah tempatnya yang paling cocok. Hadis riwayat Ahmad.<sup>53</sup>

## **5. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam**

Ada tiga kata yang disebutkan Allah Swt tentang tanah di dalam Alquran, di samping kata al-ardhun (kata yang juga banyak disinggung adalah al-thin kemudian kata al-turab yang jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti tanah. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata-kata al-ard diungkap oleh al-Quran, antara lain QS. Al-Nahl: 16/52-65-73-77, seperti yang terdapat di dalam QS. Al-Nahl: 16/65<sup>54</sup>

Menurut Al- Raghib al-Ashfahani dfinisi “tanah” yaitu: ”dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit); sesuatu

---

<sup>53</sup> Ibid hal.206

<sup>54</sup> Dr. Hj. Nurhayati A, SH, M.Hum, HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, hal.31

yang bisa menumbuhkan sesuatu yang lain atau sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu.<sup>55</sup> Didefinisikan serupa juga dikemukakan oleh Fairuz Abadi dalam Al-Qamus Al-Muhith<sup>50</sup> Abdurrahman memberikan definisi tanah yaitu “tempat bermukim bagi umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani”.<sup>56</sup>

Dengan menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam Islam akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasarruf), dan pendistribusian (tauzi') tanah”.<sup>57</sup>

Pengakuan Islam terhadap kepemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah yaitu :

- 1) *Al-Milkiyah* (Hak Milik).
- 2) *Ijarah* (Hak Sewa).
- 3) *Muzara'ah* (Hak Pakai - Hak Bagi Hasil).

---

<sup>55</sup> Al-Raghib Al-Ashfahani, Al-Mu'jam Al-Mufradat li Al-Fazh Al-Qur'an, (Beirut: Dar AlKutub Al-Ilmiyah, 2004), hal. 22-23.

<sup>56</sup> Abdurrahman, Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 25.

<sup>57</sup> Jamaluddin Mahasari, Pertanahan dalam Hukum Islam, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), hal.39

4) *Ihya" al-mawat* (Membuka Tanah).

5) *Rahn* (Hak Gadai Atas Tanah)<sup>58</sup>

Dalam prespektif hukum islam tentang jual beli tanah tidak di jelaskan secara spesifik, dari uraian di atas saya mencoba menjelaskan dan menjabarkan sedikit tentang apa itu *jual beli* dan *tanah* berlandaskan hukum islam , jual-beli tanah yang berlandaskan hukum islam itu menurut saya jual beli tanah antara kedua belah pihak yang di lakukan secara sadar serta dalam jual beli tersebut terdapat dasar hukum, rukun jual beli, dan syarat-syarat jual beli yang berlandaskan hukum islam.



---

<sup>58</sup> Dr. Hj. Nurhayati A, SH, M.Hum, *Op.Cit.* hal.34

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Proses gugatan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah pada putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora

Manusia dalam berinteraksi satu sama lainnya dalam kehidupan masyarakat sering terjadi konflik. Konflik ini ada kalanya dapat diselesaikan secara damai tetapi adakalanya konflik tersebut menimbulkan ketegangan yang terus menerus sehingga menimbulkan kerugian kepada kedua belah pihak. Agar dalam mempertahankan hak masing-masing pihak itu tidak melampaui batas-batas dari norma yang ditentukan maka perbuatan sekehendaknya sendiri (*eigenraighting*) haruslah dihindarkan. Apabila para pihak merasa hak-haknya terganggu dan menimbulkan kerugian, maka orang yang merasa haknya dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Menurut Darwan Prints, gugatan adalah suatu upaya atau tindakan untuk menuntut hak atau memaksa pihak lain untuk melaksanakan tugas atau kewajibannya, guna memulihkan kerugian yang diderita oleh penggugat melalui putusan pengadilan. Sementara itu menurut Sudikno Mertokusumo, mengemukakan bahwa gugatan itu adalah tuntutan hak yaitu tindakan yang bertujuan memberikan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*).<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. 2005. Hal. 1

Dengan demikian dapat diketahui bahwa gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada pengadilan yang berwenang tentang suatu tuntutan terhadap pihak lain agar diperiksa sesuai dengan prinsip keadilan terhadap gugatan tersebut. Dalam hal gugatan kepada pengadilan selalu ada pihak penggugat atau para penggugat, Tergugat atau para Tergugat dan turut Tergugat.<sup>60</sup>

Prosedur atau tata cara pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri dilakukan sebagaimana yang telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang ada. Sedang yang dimaksud dengan Hukum Acara Perdata adalah peraturan hukum yang mengatur tentang cara-cara bagaimana orang harus bertindak di muka pengadilan dan cara-cara pengadilan/hakim menerima, memeriksa, dan memutus perkara yang diajukan kepadanya dalam usaha untuk menjalankan atau menegakkan Hukum Perdata Materiil.

Adapun yang dimaksud dengan Hukum Perdata Materiil, adalah suatu peraturan hukum yang didalamnya diberikan hak yang dibebani dengan kewajiban. Suatu ketentuan Hukum Perdata Materiil dikatakan telah dilanggar apabila :

1. Ada orang atau subyek hukum tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan, yang dalam hal ini dikatakan telah terjadi wanprestasi terhadap perjanjian yang ada.
2. Adanya orang atau subyek hukum yang melanggar hak orang lain atau ada orang atau subyek hukum yang memperkosa kepentingan orang lain, yang dalam hal ini dikatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum.

---

<sup>60</sup> *Ibid.* Hal 1

Bilamana ada suatu pelanggaran terhadap ketentuan hukum perdata materiiil sebagaimana disebutkan di atas maka seseorang atau subyek hukum diberi hak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri agar hak atau kepentingannya tersebut dapat terlindungi. Tujuan seseorang atau subyek hukum menggugat ke Pengadilan Negeri adalah agar supaya Pengadilan Negeri tersebut menyelesaikan sengketa yang diajukan kepadanya dengan seadil-adilnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

Dengan diajukannya gugatan ke Pengadilan Negeri maka akan ditindak lanjuti dengan proses pemeriksaan perkara tersebut, dalam hal ini gugatan yang dimaksud ialah gugatan dengan surat gugatan tanggal 8 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora pada tanggal 20 November 2019 dengan Nomor Register 31/Pdt.G/2019/PN Bla yang diajukan oleh Penggugat atas nama Agus Muryanto, bertempat tinggal di Desa Wado RT 009, RW 004, Kecamatan Kedungtuban, Kabupaten Blora, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Zaenal Arifin, S.H., M.H dan Siti Khusnul Khatimah, S.H., Advokat pada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Zaenal Arifin, S.H, M.H., dan Partners yang beralamat di Jalan Yos Sudarso I Ruko Harly Square Blok A-7 Nganjuk, Jawa Timur. Secara keseluruhan proses penyelesain perkara perdata di Pengadilan Negeri dapat dikelompokan menjadi 3 tahap, yaitu :<sup>61</sup>

## 1. Tahap Pendahuluan

---

<sup>61</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal. 5.

Tahap pendahuluan yaitu tahap pertama yang dilakukan sebelum dilakukan pemeriksaan perkara. Tahap pendahuluan terdiri dari :

1) Pemeriksaan Kelengkapan gugatan

Pada tahap ini panitera melakukan pemeriksaan syarat pendaftaran gugatan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Ketua pengadilan menetapkan panjar biaya perkara, penggugat wajib membayar panjar perkara tersebut. Pendaftaran gugatan dicatat dalam buku register.

2) Pendaftaran Gugatan

Gugatan harus diajukan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Gugatan disampaikan kepada Pengadilan Negeri, penggugat mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan dibagian perkara perdata. Penggugat dapat mendaftarkan gugatannya dengan mengisi blanko gugatan yang disediakan di kepaniteraan. Adapun Blanko gugatan berisi keterangan mengenai :

- a. Identitas penggugat dan tergugat
- b. Penjelasan ringkas duduk perkara
- c. Tuntutan penggugat

Setelah mengisi blanko kemudian akan diberi nomor dan didaftarkan dalam buku Register setelah penggugat membayar panjar biaya perkara, yang besarnya ditentukan

oleh Pengadilan Negeri.<sup>62</sup> Gugatan yang dimaksud dalam penulisan skripsi ini bernomor register 31/Pdt.G/2019/PN Bla, tertanggal 20 November 2019.

3) Penetapan hakim dan penunjukan panitera pengganti.

Kepaniteraan Perdata menyerahkan berkas perkara kepada Ketua PN/ Panitera untuk Penunjukan Majelis Hakim / Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Hakim dalam memeriksa gugatan. Proses pendaftaran gugatan dan penetapan Hakim dan penunjukan panitera pengganti dilaksanakan paling lambat 2 (dua) hari,

Dalam Putusan dengan Nomor Register 31/Pdt.G/2019/PN Bla, Ketua Pengadilan Negeri Blora menunjuk Dwi Ananda Fajarwati, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Morindra Kresna, S.H, dan Hj. Yayuk Musyafiah, S.H., M.H, sebagai Hakim Anggota, serta Sulistyو Adi Raharjo, S.H, sebagai Panitera Pengganti.

4) Pemeriksaan pendahuluan

Dalam pemeriksaan pendahuluan, Hakim memeriksa materi gugatan sederhana berdasarkan syarat yang telah ditentukan. Hakim menilai sederhana atau tidaknya pembuktian yang dilakukan. Apabila dalam pemeriksaan, Hakim berpendapat bahwa gugatan tidak termasuk dalam gugatan sederhana,

---

<sup>62</sup> pasal 121 HIR

maka Hakim mengeluarkan penetapan yang menyatakan bahwa gugatan bukan gugatan sederhana, mencoret dari register perkara dan memerintahkan pengembalian sisa biaya perkara kepada penggugat. Terhadap penetapan tersebut tidak dapat dilakukan upaya hukum apapun.<sup>63</sup>

#### 5) Penetapan hari sidang

Dalam hal Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan penggugat adalah gugatan sederhana, maka Hakim menetapkan hari sidang pertama.

#### b) Tahap Penentuan

Tahap penentuan yaitu tahap dilakukannya pemeriksaan perkara oleh Pengadilan Negeri. Dalam tahap penentuan ini terdiri dari :

#### 1) Pemanggilan dan Kehadiran Para Pihak

Pada persidangan pertama jika Penggugat atau wakilnya tidak pernah hadir setelah dipanggil secara patut dan sah selama 3 kali berturut-turut maka majelis hakim akan memberikan putusan gugatan gugur. Sebaliknya jika Tergugat tidak hadir setelah dipanggil secara patut , maka dilakukan pemanggilan kedua secara patut. Dalam hal tergugat tidak hadir pada sidang kedua, maka Hakim memutus perkara (contradictoir) tersebut. Namun demikian jika Penggugat dan Tergugat hadir, maka majelis hakim akan

---

<sup>63</sup> <https://pn-karanganyar.go.id/main/index.php/berita/artikel/974-gugatan-sederhana>

menanyakan dahulu apakah gugatannya ada perubahan, jika ada diberika kesempatan untuk merubah dan dicatat panitera pengganti. Jika tidak ada perubahan majelis Hakim akan melakukan mediasi untuk berdamai paling lama 40 hari.

2) Pemeriksaan sidang dan perdamaian/ mediasi;

Pada hari sidang yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, kedua belah pihak (penggugat dan tergugat) hadir, maka Majelis Hakim sebelum melanjutkan pemeriksaan wajib mengusahakan upaya perdamaian dengan mediasi, yaitu suatu cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan diibantu oleh mediator. Mediator ini adalah pihak netral yang membantu para pihak yang berperkara dalam perundingan untuk mencari penyelesaian secara mufakat. Mediator ini bisa dari Hakim Pengadilan (yang bukan memeriksa perkara) dan bisa juga dari pihak luar yang sudah memiliki sertifikat mediator. Dalam Putusan dengan Nomor Register 31/Pdt.G/2019/PN Bla, majelis hakim telah mengupayakakm perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung ( PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasidi Pengadilan dengan menunjuk Rr. Endang Dewi Nugraheni, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Blora, sebagai mediator. Namun

berdasarkan laporan mediator tanggal 6 Januari 2020, upaya perdamaian tidak berhasil.

3) Pembacaan gugatan

Berdasarkan laporan mediator pada tanggal 6 Januari bahwa upaya perdamaian tidak berhasil, maka masuk dalam tahap pembacaan gugatan. Namun, dalam prakteknya gugatan tidak dibacakan, namun dianggap dibacakan kemudian diserahkan gugatannya kepada Majelis Hakim dan Para Tergugat.

Berdasarkan surat gugatan tanggal 8 November 2019 yang diterima dan didaftarkan ke Kepaniteran Pengadilan Negeri Blora pada tanggal 20 November 2019 dan perubahan gugatan tanggal 30 Januari 2020, penggugat mengajukan gugatan sebagai berikut ;

- Bahwa penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah sawah yang tercatat dalam sertifikat hak milik Nomor 00683/Desa Pilang, seluas 5156 (lima ratus ribu enam puluh enam) meter persegi atas nama Agus Muryanto, yang terletak di Dukuh Karang Anyar, Desa Pilang, Kecamatan Randublatung, Kabupaten Blora;
- Bahwa tanah sawah milik Penggugat tersebut kalau musim penghujan ditanami padi dan kalau musim kemarau ditanami jagung oleh Penggugat dan sampai diajukannya gugatan ini sebidang tanah sawah tersebut

secara fisik telah masih tetap dikuasai/ digarap oleh Penggugat;

- Bahwa kurang lebih sejak bulan Januari 2015 sertifikat tersebut Nomor : 00683/ Desa Pilang atas nama Penggugat Agus Muryanto telah dipinjam Tergugat 1 dengan janji secara lisan dari tergugat 1 akan dikembalikan kepada Penggugat lagi paling lambat 1 (satu) tahun (kurang lebih Januari 2016);

- Bahwa sertifikat tanah sawah hak milik Nomor 00683/ Desa Pilang atas nama Agus Muryanto yang dipinjam oleh Tergugat 1 sudah kurang lebih Januari 2016 tidak dikembalikan kepada Penggugat lagi selaku pemilik tanah sawah sertifikat Nomor 00683/ Desa Pilang, tetapi Tergugat 1 malah membalikan nama kepada atas nama Tergugat 1 Sri Winarti yang tidak didasarkan peristiwa hukum yang sah dan tanpa mendapat kesepakatan menjual dari Penggugat, dan Penggugat tidak pernah menerima uang, dan Penggugat tidak pernah menyerahkan secara fisik sebidang tanah sawah tersebut kepada Tergugat 1, sehingga peralihan haknya tidak didasarkan pada alas hak yang sah, maka terhadap peralihan hak terhadap sertifikat Nomor : 00683/ Desa Pilang yang sudah beralih kepemilikan menjadi atas

nama Tergugat 1 adalah cacat hukum, dan oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan hukum dan Tergugat 1 dalam melaksanakan Jual-Beli dianggap antara Tergugat 1 dengan orang yang tidak berhak dengan cara-cara melanggar hukum yaitu kebohongan, maka jual-beli tersebut adalah cacat hukum. Oleh karena tidak berkekuatan hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum dan dapat dibatalkan.

- Dan dilanjutkan dengan kekuasaan sertipikat Nomor 00683/ Desa Pilang yang dibalik nama atas nama Tergugat 1 tidak didasarkan peristiwa hukum yang sah, kemudian dijadikan jaminan hutang di Bank BNI Cabang Cepu Tergugat II sebesar Rp. 257.800.000,00 ( dua ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus rupiah), dan balik nama sertipikat tanah sawah yang dilakukan oleh Tergugat I yang diperoleh dari Jual-beli yang cacat hukum dan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka kemudian terhadap tindakan-tindakan oleh Tergugat I atas SHM guna dijadikan agunan/ jaminan hutang/ hak tanggungan atas hutang Tergugat I dengan nilai sebesar Rp. 257.800.000,00 ( dua ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus rupiah), di Bank BNI Cabang Cepu Tergugat II juga harus dinyatakan cacat

hukum, sehingga pengagunan/ jaminan hutang/hak tanggungan yang digunakan oleh Tergugat 1 adalah juga cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian bukti Akta pemberian hak tanggungan terhadap sertipikat tanah sawah Nomor 00683/ Desa Pilang yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II juga harus dinyatakan cacat hukum dan tidak ah, batal dan dapat dibatalkan, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Bahwa pengugat kurang lebih Januari 2016 telah meminta kepada Tergugat I, agar Tergugat I mau mengembalikan lagi sertipikat Nomor 00683/ Desa Pilang kepada Penggugat namun usaha tersebut tidak berhasil;

- Bahwa Penggugat mengetahui adanya sertipikat hak milik Nomor : 00683/ Desa Pilang, atas nama Penggugat, seluas 5156 (lima ratus lima puluh enam) meter persegi terletak di Dukuh Karang Anyar, Desa Pilang,, Kecamatan Randublatung, Kabupaten Blora, menurut infotmasi dari Tergugat II dibalik nama dengan Jual-beli atas nama Tergugat I karena dipakai sebagai jaminan/ agunan kredit atas hutang sebesar Rp. 257.800.000,00 ( dua ratus lima puluh tujuh juta delapan

ratus rupiah) oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan Tergugat II memberikan papan nama dilokasi sawah dengan tulisan Bank BNI Cabang Cepu menjual tanah sawah milik penggugat yang tidak pernah dijual kepada siapapun, lalu penggugat menemui Kepala Desa Pilang Pak Suyanto lantas mengajak bertemu Tergugat II dan disana bertemu Direktornya dan diberikan penjelasan kalau sertifikat tanah sawah Nomor: 00683/Desa Pilang dibalik nama dengan peralihan Jual-beli atas nama Tergugat I dan dijaminkan/diagunkan/hak tanggungan dengan nilai Rp257.800.000,00 (dua ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Tergugat II, akhirnya Penggugat mengajukan gugatan perdata ini di Pengadilan Negeri Blora;

- Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah sawah yang tercatat dalam sertipikat hak milik Nomor: 00683/Desa Pilang, seluas 5156 (lima ribu seratus lima puluh enam) meter persegi terletak di Dukuh Karang Anyar, Desa Pilang, Kecamatan Randublatung, Kabupaten Blora atas nama Penggugat dan tidak pernah menjual dan pemilik sah selaku yang berhak dan dibalik nama Tergugat I dengan cara cacat hukum dan tidak sah dan dipakai agunan/jaminan

hutang/hak tanggungan dinilai sebesar Rp257.800.000,00 (dua ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Tergugat II yang juga cacat hukum, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Blora, untuk meletakkan sita *Revindicatoir Beslaag* terhadap sertipikat tanah sawah No: 00683/Desa Pilang tersebut;

- Bahwa Penggugat mengikutkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, ditarik dalam perkara ini untuk memenuhi formalitas gugatan Penggugat dan kiranya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, mentaati isi putusan dalam perkara ini;
- Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti autentik, maka kiranya dapatlah putusan dalam perkara ini untuk dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
- Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II, secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

#### 4) Pembuktian

Untuk membuktikan suatu peristiwa yang disengketakan, Hukum Acara Perdata sudah menentukan alat-alat bukti yang

bisa diajukan para pihak di persidangan, yaitu tersebut dalam pasal 164 HIR/pasal 284 Rbg yaitu:

- a. Surat
- b. Saksi
- c. Persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah

Berdasarkan Putusan dengan Nomor Register 31/Pdt.G/2019/PN Bla, Penggugat guna membuktikan dalil gugatannya mengajukan :

- a. Bukti surat, berupa :
  - Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00683/Desa Pilang Nomor 110/X/2019 tanggal 5 Oktober 2019 yang ditandatangani Kepala Desa Pilang Suyatno, S.Sos, diberi tanda bukti P-1;
  - Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 tanggal 2 Januari 2019, diberi tanda bukti P-2;
  - Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 tanggal 3 Februari 2020, diberi tanda bukti P-3;
  - Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3316023108740002 atas nama Agus Muryanto, diberi tanda bukti P-4;
  - Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3316024312800001 atas nama Anita Handayani, diberi tanda bukti P-5;
  - Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3316021607770001 atas nama Suyatno, diberi tanda bukti P-6;
  - Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015 tanggal 7 Januari 2016, diberi tanda bukti P-7;

b. Saksi :

- Saksi Suyatno, S.Sos.,
- Saksi Parimin

Sedangkan Tergugat I guna membuktikan dalil jawabannya mengajukan :

a. Bukti surat, berupa :

- Fotokopi laporan transaksi Bank Rakyat Indonesia Tahun 2013 kepada Penggugat, diberi tanda bukti T.I-1;
- Fotokopi laporan transaksi Bank Rakyat Indonesia Tahun 2014 kepada Penggugat, diberi tanda bukti T.I-2;
- Fotokopi laporan transaksi Bank Rakyat Indonesia Tahun 2015 kepada Penggugat, diberi tanda bukti T.I-3;
- Fotokopi slip penyetoran Bank Rakyat Indonesia tanggal 5 Desember 2013 Tahun 2013 kepada Penggugat, diberi tanda bukti T.I-4;

b. Saksi :

- Saksi Farid Mahmud
- Saksi Suparmin
- Saksi Ali Imron

Tergugat II guna membuktikan dalil jawabannya mengajukan:

a. Bukti surat, berupa :

- Fotokopi Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Ritel BNI Nomor 2016/070/KUR tanggal 19 April 2016, diberi tanda bukti T.II-1;
- Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00683/Desa Pilang atas nama Sri Winarti, diberi tanda bukti T.II-2;
- Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00996/2016 tanggal 2 Mei 2016, diberi tanda bukti T.II-3;
- Fotokopi Surat Teguran tanggal 3 Oktober 2016, diberi tanda bukti T.II-4;
- Fotokopi Surat Teguran Tunggakan Kredit Nomor CPU/5/1483/R tanggal 1 November 2016, diberi tanda bukti T.II-5;
- Fotokopi Teguran Tunggakan Kredit Nomor CPU/5/2212A/R tanggal 2 Desember 2016, diberi tanda bukti T.II-6;
- Fotokopi Surat Teguran Tunggakan Kewajiban ke-4 (keempat) Nomor CPU/5/059/R tanggal 23 Januari 2017, diberi tanda bukti T.II-7;
- Fotokopi Rekening Koran Pinjaman Nomor 438370860 atas nama Sri Winarti, diberi tanda bukti T.II-8;

Turut Tergugat III guna membuktikan dalil jawabannya mengajukan:

a. Bukti surat, berupa :

- Fotokopi Surat Proses Penyelesaian Peralihan Hak atas nama Pemohon Sri Winarti, diberi tanda bukti TT.III-1;
- Fotokopi Daftar Pengantar Nomor : 03/PPATS/2016 tanggal 7 Juni 2016, diberi tanda bukti TT.III-2;
- Fotokopi bukti pembayaran peralihan hak jual beli tanggal 4 Februari 2016, diberi tanda bukti TT.III-3;
- Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 2936/2016 tanggal 4 Februari 2016, diberi tanda bukti TT.III-4;
- Fotokopi Surat Permohonan ZNT tanggal 7 Jnuari 2016, diberi tanda bukti TT.III-5;

- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3316026511780003 atas nama Sri Winarti, diberi tanda bukti TT.III-6;
- Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 2216023108740002 atas nama Agus Muryanto, diberi tanda bukti TT.III-7;
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3316023108740002 atas nama Agus Muryanto, diberi tanda bukti TT.III-8;
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor :33160024312800001 atas nama Anita Handayani, diberi tanda bukti TT.III-9;
- Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3316042501088129, diberi tanda bukti TT.III-10;
- Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015 tanggal 7 Januari 2016, diberi tanda bukti TT.111-11;
- Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Sri Winarti tanggal 7 Januari , diberi tanda bukti TT.III-12;
- Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Djoko Budiyo tanggal 7 Januari 2016, diberi tanda bukti TT.III-13;
- Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama wajib pajak Sri Winarti, tanggal 31 Desember 2015, diberi tanda bukti TT.III-14;
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda bukti TT.III-15;
- Fotokopi Pelayanan Informasi Nilai Tanah Nomor: 558/3-33.16/1/2016;
- Fotokopi Pertimbangan Landreform Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian Nomor : 198/10-33.16/1/2016, diberi tanda bukti TT.III-17;
- Fotokopi Buku Hak Milik Nomor 00683 atas nama Sri Winarti, diberi tanda bukti TT.III-18
- Fotokopi Surat Ukur Nomor 476/ Pilang/2009, diberi tanda bukti TT.III-19;
- Fotokopi Buku Hak Tanggungan Nomor : 00996/2016, diberi tanda bukti TT.III-20;

##### 5) Putusan dan Berita Acara Persidangan

Setelah melalui beberapa proses dan tahap persidangan, maka proses persidangan sampailah pada tahap terakhir yaitu pembacaan putusan. Suatu putusan hakim terdiri dari 4 bagian, yaitu kepala putusan, identitas para pihak dan, amar.

c) Tahap Pelaksanaan

Tahap yang terakhir dalam penyelesaian perkara perdata di pengadilan negeri adalah tahap pelaksanaan atau dikenal dengan tahap eksekusi. Tahap pelaksanaan atau tahap eksekusi adalah pelaksanaan terhadap putusan hakim yang telah dijatuhkan oleh pengadilan. Tahap pelaksanaan atau tahap eksekusi ini dilakukan yaitu setelah putusan hakim pengadilan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti (*in kracht van gewijsde*). Namun dalam Putusan Nomor 31/Pdt. G/ 2019/ PN BLA, dalam catatan disebutkan bahwa putusan tanggal 6 mei 2020, belum mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu Kuasa Hukum Tergugat mengajukan upaya hukum banding.

Menurut pendapat saya pada proses gugatan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah pada putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora bisa disaksikan secara keseluruhan pada proses penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri dapat dikelompokkan menjadi 3 tahap, antara lain dengan melakukan : Tahap pendahuluan, yaitu adalah suatu tahapan pertama yang dilakukan sebelum dilakukan pemeriksaan perkara. Setelah itu ada Tahap penentuan yang merupakan suatu tahapan yang dilakukan oleh pemeriksaan perkara oleh Pengadilan Negeri seperti memeriksa gugatan, kelengkapan gugatan, pemeriksaan pendahuluan,

penetapan hakim, dan menentukan hari sidang. Lalu tahapan yang terakhir adalah tahapan pelaksanaan, hal ini tahapan terakhir dalam penyelesaian perkara perdata di pengadilan negeri yaitu adalah tahap pelaksanaan atau dikenal dengan tahap eksekusi dan sampai keluarnya suatu putusan perkara yang memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Bisa dilihat dalam perkara perbuatan melawan hukum ini bisa dilihat dalam kegiatan jual beli harus terpenuhi agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan antara kedua belah pihak baik itu dari pihak penjual atau pembeli. Maka dari itu unsur-unsur seperti kesepakatan antara kedua belah pihak, kecakapan para pihak, adanya objek perjanjian, dan sebab yang halal ini perlu diperhatikan agar suatu saat tidak terjadi perbuatan melawan hukum atau bisa juga wanprestasi harus dilengkapi dan ada saksi-saksi yang dapat dipercaya di suatu kemudian hari jika ada permasalahan yang tidak diinginkan terjadi. Dalam agama islam pun juga sudah dijelaskan rukun dan syarat-syarat jual beli yang harus dilengkapi agar terhindar dari hal-hal yang menimbulkan perbuatan melawan hukum.

## **B. Pertimbangan hakim pada putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora**

Pengambilan keputusan sangat diperlukan oleh hakim atas sengketa yang diperiksa dan diadilinya. Hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan.<sup>64</sup> Sehingga keputusan yang akan dijatuhkan dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan bersifat obyektif. Berdasarkan putusan Nomor Register 31/Pdt.G/2019/PN Bla, Majelis Hakim pada putusannya, telah merumuskan beberapa pertimbangan hukum yang menjadi dasar dalam menjatuhkan Putusan pada para Tergugat. Adapun pertimbangan hukum dalam memutus perkara ini ialah, sebagai berikut:

- 1. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 dan tahun 2020 (bukti P-2 dan P-3) Tergugat terbukti melaksanakan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan.**

Alat bukti berupa pengakuan dalam hukum acara perdata apabila pihak tergugat atau pihak lawan dalam perkara di persidangan telah mengakui adanya suatu peristiwa hukum, umumnya tidak perlu adanya pembuktian. Namun, jika ternyata dalam suatu perkara pengakuan seorang terhadap hak kepemilikan atas suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak dan terjadinya suatu peristiwa hukum disangkal oleh pihak lawan,

---

<sup>64</sup> Pasal 164 HIR

maka pihak yang disangkal tersebut harus dapat membuktikan adanya bukti hak kepemilikan atas bendanya dan bukti atau saksi yang melihat dan mendengar terjadinya peristiwa hukum yang dilakukan oleh para pihak yang sedang berperkara. Pengakuan yang diucapkan di muka Hakim dalam perkara perdata dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna tentang adanya peristiwa hukum yang menjadi objek dari pada sengketa.<sup>65</sup>

Memperhatikan putusan Nomor 31/ Pdt. G/2019/ PN Bla, bahwasanya objek sengketa masih dalam penguasaan Penggugat dan digarap oleh penggugat yang dikerjakan oleh Saksi Parimin atas perintah Penggugat serta melaksanakan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan yang dibuktikan dengan Surat Pemberitahuan Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 dan tahun 2020 (bukti P-2 dan P-3)

**2. Berdasarkan keterangan Saksi Suyatno S.Sos yang menyatakan bahwa sama sekali tidak pernah bertanda tangan dalam Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015**

Memperhatikan putusan Nomor 31/ Pdt. G/ 2019/ PN Bla, bahwasannya Pengugat mendalilkan dirinya maupun Istrinya Anita Handayani tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015, serta Saksi Suyatno S.Sos yang menyatakan tidak pernah bertanda tangan di dalam Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015 sebagai saksi dan tidak pernah mengetahui adanya perjanjian jual beli sengketa tersebut

---

<sup>65</sup> Sarwono, SH., M.Hum, Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik, Surabaya: Sinar Grafika, 2011, hlm.273.

sehingga Saksi Suyatno, S.Sos menerbitkan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah SHM Nomor 00683/ Desa Pilang Nomor : 110/X/2019 yang isinya menerangkan bahwa objek sengketa belum pernah dijual/dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain dan sampai dengan sekarang masih dalam penguasaan Penggugat. Keterangan Saksi Suyatno, S.Sos yang menyangkal bahwa dirinya bertanda tangan dan hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta tersebut, dapat diartikan bahwa PPAT (turut Tergugat II) tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengakibatkan kekuatan pembuktian akta tersebut selayaknya akta dibawah tangan.

**3. Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015, dianggap cacat formil dan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang sempurna**

Memperhatikan Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015, yang menyatakan bahwa Sri Winarti (Tergugat I) berkedudukan sebagai saksi yang bertanda tangan di dalam akta merupakan orang yang sama dalam kedudukannya sebagai pihak kedua (pembeli) didalam akta. Sebagaimana ketentuan Pasal 40 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris huruf e yang mensyaratkan saksi tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus keatas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga

dengan Notaris atau para pihak. Dengan kata lain terdapat larangan terhadap saksi yang mempunyai hubungan perkawinan ataupun hubungan kekerabatan dengan para pihak sehingga dapat ditegaskan bahwa para pihak adalah bukan saksi, karena mempunyai hubungan perkawinan dan kekerabatan saja dilarang apalagi pihak dan saksi adalah orang yang sama, karena akan merubah maksud dari kedudukan mereka didalam suatu akta yaitu para pihak/penghadap adalah subjek hukum yang melakukan perjanjian sedangkan saksi adalah orang yang menyaksikan, mengetahui, dan dapat menerangkan apa yang telah di saksikannya secara hukum. Dengan demikian tidak terpenuhinya syarat kedudukan saksi ini pun berakibat kekuatan pembuktian akta menjadi selayaknya akta dibawah tangan.

Meskipun suatu Akta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, namun demikian tidak serta merta menyebabkan perbuatan hukum yang tercantum dalam akta tersebut menjadi tidak sah. Menurut pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 16/ Pdt.G/ 2015/ PN.Krg, yang telah dikuatkan pula dalam tingkat Banding dan Kasasi, Majelis Hakim sependapat apabila suatu akta otentik terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, tidak serta merta/otomatis meniadakan isi dari perjanjian tersebut, Undang-Undang tidak mengatur sah tidaknya isi perjanjian, sehingga penilaian mengenai keabsahan isi perjanjian berada di tangan Hakim (Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 16/ Pdt.G/ 2015/PN.Krg).

Adapun yang dimaksud dengan akta otentik secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat itu tujuannya adalah untuk pembuktian dikemudian hari apabila terjadi sengketa. Sedangkan secara dogmatik (menurut hukum positif), yang dimaksud dengan akta otentik terdapat dalam pasal 1868 KUHPerdata bahwa suatu akta otentik dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.<sup>66</sup>

#### **4. Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum**

Untuk menilai sah atau tidaknya suatu jual beli, mengacu kepada syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu :<sup>67</sup>

- 1) Adanya kesepakatan kehendak ( *Consensus, Agreement*);
- 2) Wenang/ kecakapan berbuat menurut hukum ( *Capacity*);
- 3) Obyek/ Perihal tertentu;
- 4) Kausa yang diperbolehkan/ halal/legal;

---

<sup>66</sup><https://media.neliti.com/media/publications/119747-ID-dasar-pertimbangan-hakim-dalam-perkara-n.pdf>, dikases pada tanggal 13 Juli 2021, pukul 22:41 WIB

<sup>67</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Apabila salah satu dari syarat subyektif (kesepakatan dan kecakapan) tidak terpenuhi maka berakibat “dapat dibatalkan” perjanjian tersebut atau “dimintakan batal” oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Sedangkan konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat objektif (objek tertentu dan kausa yang halal) akibatnya adalah perjanjian yang dibuat batal demi hukum. Jadi sejak perjanjian tersebut dibuat telah batal atau dianggap tidak pernah ada.

Memperhatikan putusan Nomor 31/ Pdt. G/ 2019/ PN Bla, bahwa Penggugat mengingkari tanda tangan yang dibubuhkan dalam Akta jual beli Nomor : 02/Rdb/2015 tersebut dan Penggugat tidak pernah merasa menjual hak milik objek sengketa kepada pihak manapun termasuk Tergugat I. Terkait dengan dalil sangkaan Tergugat I yang menyatakan bahwa jual beli objek sengketa dimaksud bermula dari perjanjian hutang piutang secara lisan antara Penggugat dan Tergugat I, namun demikian tidak terdapat pembuktian yang mengarah kepada hal tersebut sebaliknya sampai dengan di sidangkanya perkara ini objek sengketa masih berada dalam penguasaan Penggugat dan digarap oleh Penggugat.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa syarat perjanjian berupa kesepakatan/*consensus* para pihak tidak terpenuhi sehingga sesuai dengan konsekuensi tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjian, perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan sebagaimana perkara *a quo* Penggugat menyatakan keberatan atas Akta yang dimaksud maka dapat diartikan bahwa Penggugat meminta perjanjian tersebut dibatalkan. Oleh karena itu Akta jula beli Nomo:

02/Rdb/2015, dinyatakan cacat formil dan syarat subjektif perjanjian jual beli tidak terpenuhi maka perjanjian jual beli yang tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015 tanggal 7 Januari dinyatakan tidak sah menurut hukum dan dibatalkan.

Dengan demikian dinyatakan Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015 cacat formil, syarat subjektif perjanjian jual beli tidak terpenuhi serta dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum maka perbuatan Tergugat I dengan membalikan nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00683/Desa Pilang yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I, tidak sah menurut hukum maka kepemilikan Tergugat I terhadap objek sengketa tidak berdasar atau Tergugat I tidak memiliki hak secara perdata terhadap objek sengketa. Sehingga perbuatan Tergugat I dalam hal menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00683/Desa Pilang sebagai jaminan utang kepada tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian menurut pendapat dari penulis, kita bisa memperhatikan putusan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN. Bla, serta berdasarkan pertimbangan Hakim dan tidak mengesampingkan fakta-fakta yang muncul dalam persidangan Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, dengan memperhatikan Pasal 1320 dan 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta pasal-pasal dalam Herzien Inlandsch Reglement (HIR).

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Proses gugatan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah pada putusan nomor 31/ptd.G/2019/PN Blora bisa dilihat secara keseluruhan, proses penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri dapat dikelompokkan menjadi 3 tahap, yaitu :

a. Tahap pendahuluan, yaitu adalah suatu tahapan pertama yang dilakukan sebelum dilakukan pemeriksaan perkara, tahap pendahuluan terdiri dari :

- Pemeriksaan kelengkapan gugatan
- Pemeriksaan gugatan
- Penetapan Hakim dan penunjukan panitera pengganti
- Pemeriksaan pendahuluan
- Penetapan hari sidang

b. Tahap penentuan, yaitu adalah suatu tahapan dilakukannya pemeriksaan perkara oleh Pengadilan Negeri. Dalam tahap penentuan ini terdiri dari :

- Pemanggilan dan kehadiran para pihak
- Pemeriksaan sidang dan perdamaian/mediasi
- Pembacaan gugatan
- Pembuktian
- Putusan dan berita acara persidangan

- c. Tahap pelaksanaan, ini adalah suatu tahapan terakhir dalam penyelesaian perkara perdata di pengadilan negeri yaitu adalah tahap pelaksanaan atau dikenal dengan tahap eksekusi. Tahap pelaksanaan atau tahap eksekusi adalah pelaksanaan terhadap putusan hakim yang telah dijatuhkan oleh pengadilan. Tahap pelaksanaan atau tahap eksekusi ini dilakukan yaitu setelah putusan hakim pengadilan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti (*in kracht van gewijsde*). Namun dalam Putusan Nomor 31/Pdt. G/ 2019/ PN BLA, bisa dilihat dalam catatan disebutkan bahwa putusan tanggal 6 mei 2020, belum mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu Kuasa Hukum Tergugat mengajukan upaya hukum banding.
2. Pertimbangan hakim pada putusan nomor 31/pdt.G/2019/PN Blora yaitu antara lain :
- a. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 dan tahun 2020 (bukti P-2 dan P-3) Tergugat terbukti melaksanakan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan.
  - b. Berdasarkan keterangan Saksi Suyatno S.Sos yang menyatakan bahwa sama sekali tidak pernah bertanda tangan dalam Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015.
  - c. Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015, dianggap cacat formil dan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang sempurna.
  - d. Akta Jual Beli Nomor : 02/Rdb/2015, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

## B. Saran

Jadi berdasarkan kesimpulan yang diatas maka untuk pelaksanaan sidang dan proses pengajuan gugatan di pengadilan dengan kasus perdata ini sehingga penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Bagi para pihak-pihak yang akan mengajukan suatu gugatan ke pengadilan harus mempersiapkan syarat-syarat untuk mengajukan gugatan agar dapat berjalan dengan cepat dan tanpa hambatan sehingga akan bisa lebih menghemat waktu agar segera keluar suatu putusan hakim yang akan memiliki kekuatan hukum tetap dan harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.
2. Bagi para pihak baik itu penggugat, tergugat, ataupun saksi-saksi yang akan dihadirkan dalam persidangan harus bisa kooperatif jika dibutuhkan dalam persidangan dan juga mengatakan kejadian yang terjadi sesungguhnya pada persidangan.
3. Baik untuk pihak penggugat ataupun pihak tergugat jika sudah keluar suatu putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum yang tetap/pasti (*in kracht van gewijsde*) harus ditaati dan dilaksanakan sesuai putusan yang nanti akan timbul.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdulkadir Muhammad., *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002, h.142

Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta: kencana, 2005). 27-28

Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta Gajah Mada university Press), hlm 40

Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Bandung,: Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 25.

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

Al-Raghib Al-Ashfahani, *Al-Mu"jam Al-Mufradat li Al-Fazh Al-Qur"an*, (Beirut: Dar AlKutub Al-,Ilmiyyah, 2004), hal. 22-23.

Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta:Universitas Tri Sakti, 2002, hlm.1

Dimiyati, Khudzaifah, 2005, *teorisasi hukum studi tentang perkembangan pemikiran hukum Indonesia 1945-1990*, Surakarta: Muhammadiyah University Press. Hal: 01

Dr. Hj. Nurhayati A, SH, M.Hum, *HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA*, hal.31

Dyah Ochtorina, *penelitian hukum cet 1*, (Jakarta : sinar grafika, 2014), hlm 11.

H.F.A.Volmar., *Pengantar Study Hukum Perdata* (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hal.184.

Imam Soetiknjo, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 15

Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), hal.39

Johani Ibrahim, *Teori dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang. 2005, hlm. 336

K.Wantjick Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Keempat, Ghalia Indonesia, Jakarta 1997, hlm.37.

Marheinis Abdulhay., *Hukum Perdata, Pembinaan UPN*, Jakarta, 2006, hal.89

MA. Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982,hlm. 18

Mertokusumo, Sudikno. 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta, Hal 183.

Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 4.

M. Yahya Harahap., *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2002, hal.42

N.E. Algra., *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 2003, hal.549

Notonagoro, 1984, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Jakarta: Bina Aksara, hal. 18

Prof. Dr. H. Zainal Asikin, S.H., SU . *Hukum Acara perdata di Indonesia*. Hal 19

R. Suryatin, *Hukum Ikatan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hal.82.

Retno Wulan S, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, (Bandung, Mandar Maju, 1997) hlm 10

Sarwono, SH., M.Hum, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Surabaya: Sinar Grafika, 2011, hlm.273.

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

Soetomo., *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981, Hal.142

Soepomo dalam Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta, hal.2000

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal. 5.

Suyuti, Wildan 2003, *praktek kejurusitan pengadilan Jakarta : proyek pendidikan dan pelatihan teknis fungsional hakim dan non hakim mahkamah Agung*, Hal 10

Tita Anggraini, *jurnal upaya penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum terhadap hak milik atas tanah Tahun 2015*

Umar Ma'ruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, hlm. 5

Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum, *politik hukum di bidang pertanahan*. Hal 89-90

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2005, hlm. 153

Van Dijk, 2006, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Terjemahan Mr. A. Soehardi, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hal. 66

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Cetakan I, Bandung: Mandar Maju, 2000, hlm. 101.

**B. Peraturan per Undang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

**C. Jurnal**

Jurnal Ilmiah METADATA, Volume 2 Nomor 1 Januari 2020 Page 4

JURNAL RISET AKUNTANSI DAN BISNIS Vol 13 No . 2 / September 2013 hlm 204

**D. Internet**

<https://wonkdermayu.wordpress.com/kuliah-hukum/filsafat-hukum/>

<https://www.indosiare.co.id>

<https://konsultanhukum.web.id>

<https://jendela360.com>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2299/Putusan-Hakim->

[Dalam-Acara-Perdata.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2299/Putusan-Hakim-Dalam-Acara-Perdata.html)

[https://www.kanalinfo.web.id/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder,](https://www.kanalinfo.web.id/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder)

<https://pn-karanganyar.go.id/main/index.php/berita/artikel/974-gugatan-sederhana>

<https://media.neliti.com/media/publications/119747-ID-dasar-pertimbangan-hakim-dalam-perkara-n.pdf>

