

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH**

(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Jepara Putusan Nomor 71/Pdt.G/2020/PN Jpa)

SKRIPSI

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



Diajukan Oleh :
Elfira Widya Sari
30301800141

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Jepra Putusan Nomor 71/Pdt.G/2020/PN Jpa)

Program Kekhususan Hukum Perdata

HALAMAN PERSETUJUAN



Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.
NIDN : 06-1710-6301

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor Perkara
71/Pdt.G/2020/PN Jpa)

Dipersiapkan dan disusun oleh :
Elfira Widya Sari
30301800141

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 22 Agustus 2022
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,



Dr. Arpangi, S.H., M.H
NIDN: 06110666805

Anggota

Anggota



Dini Amalia Fitri, S.H., M.H
NIDN: 0607099001



Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H
NIDN : 0617106301

UNISSULA

جامعة سلطان اچم سوندا

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H
NIDN: 0607077601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Elfira Widya Sari

NIM :30301800206

Fakultas : Hukum

Judul Skripsi :

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Jepara Putusan Nomor 71/Pdt.G/2020/PN Jpa)

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah benar hasil karya saya sendiri dan dengan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan plagiarisme atau mengambil alih seluruh atau sebagian karya tulis orang lain tanpa mencantumkan sumber yang jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dan apabila saya terbukti melakukan plagiarisme, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 22 Agustus 2022



Elfira Widya Sari
30301800206

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Elfira Widya Sari
NIM	: 30301800141
Program Studi	: Ilmu Hukum
Fakultas	: Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus di Pengadilan Negeri
Jepara Putusan Nomor 71/Pdt.G/2020/PN Jpa)**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti 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, 22 Agustus 2022



Elfira Widya Sari
30301800141

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

- “Dan bahwasanya seorang manusia tiada memperoleh selain apa yang telah diusahakannya” (An Najm:39)
- Sesungguhnya setelah kesulitan ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai dari suatu urusan kerjakanlah sungguh-sungguh urusan lain (Q.S Al Insyirah: 6-7).

Persembahan:

- Allah SWT
- Untuk kedua orang tuaku dan keluarga
- Sahabat-sahabat ku tercinta.
- Almamaterku Fakultas Hukum Unissula
- Semua pihak yang telah banyak memberikan bantuan dan arahan dalam penyusunan skripsi dari awal hingga akhir.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan petunjuk, rahmat, inayah, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir (skripsi) dengan judul **TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH.**

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya, tanpa bantuan dan partisipasi dari semua pihak, baik moril maupun materil, penulisan skripsi ini tidak mungkin dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum., selaku rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H., selaku wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Dr. Hj. Ariyani Witasari, S.H., M.Hum., selaku ketua prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang telah memberikan ilmu dan bantuannya selama penulis menjadi mahasiswa, semoga ilmu yang diajarkan dapat bermanfaat dan mendapat balasan dari Allah SWT.
8. Keluargaku, teruntuk orang tua ku terutama Ibu yang senantiasa selalu menjadi tempat untuk berkeluh kesah, memberikan dukungan moril dan materiil, selalu berusaha memberikan yang terbaik dalam hidupku, selalu mendoakanku di setiap langkah dan sujudnya. Terima kasih atas semua harapan dan doa yang terbaik serta kasih sayang kalian.
9. Sahabat-sahabatku, Dina, Dian, Dhea, Amalia, dan Elvi terimakasih karena selalu memberikan semangat apapun keadaannya, Semoga kebaikan, ketulusan dan kesabaran kalian mendapatkan balasan terbaik dari Allah SWT.
10. Seluruh teman-teman seperjuanganku Fakultas Hukum 2018, terimakasih atas segalanya.
11. Seluruh anggota DPR-FH (Debat Peradilan Semu dan Riset) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
12. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Semoga Allah SWT memberikan berkah dan karunia-Nya serta membalas kebaikan mereka (Aamiin);

Akhir kata penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, hal ini didasari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis berharap atas kritikan dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Penulis

Elfira Widya Sari
NIM: 30301800141



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	vix
ABSTRACT	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Terminologi	8
1. Tinjauan Yuridis	9
2. Perbuatan Melawan Hukum.....	9
3. Jual Beli.....	9
4. Tanah.....	10
F. Metode Penelitian	10
1. Metode Pendekatan	10
2. Spesifikasi penelitian	10
3. Sumber data penelitian.....	11
4. Alat pengumpulan data penelitian.....	12
5. Metode Analisis Data.....	13

G. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II.....	15
TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum.....	15
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	15
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	16
3. Subjek dan Kategori Perbuatan Melawan Hukum.....	21
4. Akibat dan Tanggung Jawab dalam Perbuatan Melawan Hukum.....	23
B. Tinjauan Umum Jual Beli.....	27
1. Pengertian Jual Beli.....	27
2. Subjek dan Objek dalam Jual Beli.....	29
3. Syarat Sahnya Jual Beli.....	31
4. Jual Beli Tanah.....	32
C. Tinjauan Umum Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta.....	36
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	36
2. Kewajiban PPAT.....	40
3. Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta.....	42
D. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum dalam Pandangan Islam.....	45
1. Perbuatan Melawan Hukum dalam Pandangan Islam.....	45
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam pandangan islam.....	48
3. Pertanggungjawaban Hukum dan Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum dalam Pandangan Islam.....	51
BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	53
A. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jepara Dalam Menentukan Telah Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Tanah.....	53

B. Akibat Jual Beli Tanah Yang Dinyatakan Telah Terjadi Perbuatan Melawan Hukum Oleh Hakim	93
BAB IV PENUTUP	108
A. Kesimpulan.....	108
B. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA.....	111



ABSTRAK

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kemudian perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini meliputi dua hal, yaitu (1) Pertimbangan hakim dalam menentukan telah terjadi perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah, dan (2) Akibat jual beli tanah yang dinyatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh hakim.

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis, sedangkan teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Keabsahan dari jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang belum atau tidak dilaksanakan dihadapan PPAT dan baru dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, sepanjang telah dipenuhinya syarat “tunai” dan “terang” dalam jual beli hak atas tanah tersebut, maka jual beli demikian tetap sah dan berharga. Pada putusan Nomor 71/PDT.G/2020/PN Jpa ini putusan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan Menetapkan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan hukum, serta menyatakan sah bahwa Sumiyati dan Kasrun ialah pemilik sah atas tanah objek sengketa tersebut (2) Akibat hukum yang ditimbulkan apabila terbukti bagi pihak yang beritikad buruk dalam perjanjian jual beli adalah mengacu pada Pasal 1335 KUHPerdara, yakni apabila perjanjian itu dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang maka perjanjian tersebut tidak akan memiliki kekuatan, dan dinyatakan batal demi hukum. Selanjutnya, berdasarkan Putusan Banding Nomor 204/Pdt.2021/PTSMG diketahui bahwa Majelis Hakim tingkat banding akan mengadili sendiri dengan pertimbangan bahwa formalitas gugatan belum memenuhi syarat.

Kata kunci: *Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian, Jual Beli Tanah*

ABSTRACT

An agreement according to Article 1313 of the Civil Code states that an agreement is an act by which one or more persons bind themselves to one or more other persons. Then the sale and purchase agreement is a reverse bond in which one party (the seller) promises to give up title to an item, while the other party (the buyer) promises to pay a price consisting of an amount in exchange for the acquisition of property rights. The problems studied in this thesis include two things, namely (1) The judge's consideration in determining that there has been an unlawful act in the land sale and purchase agreement, and (2) The result of the sale and purchase of land that is declared to have occurred an unlawful act by the judge.

The research method used in this study is a sociological juridical research method, while the data collection technique is carried out with interviews and literature studies.

The results showed that (1) The validity of the sale and purchase of land rights under the hands that have not been or have not been carried out before the PPAT and has only been carried out by an underhand agreement, as long as the "cash" and "light" conditions have been fulfilled in the sale and purchase of rights to the land, then such a sale and purchase remains valid and valuable. In judgment No. 71/PDT.G/2020/PN Jpa, the judgment granted the Plaintiff's suit in part and determined according to the law defendant I, Defendant II, Defendant III, and Defendant IV had committed an Unlawful Act, and declared that Sumiyati and Kasrun were the legal owners of the land of the object of the dispute (2) The legal consequences arising if proven for the parties in bad faith in the sale and purchase agreement are referring to Article 1335 Civil Code, that is, if the agreement is made without cause or made with false or prohibited causes then the agreement will have no force, and is declared null and void. Furthermore, based on the Appellate Judgment No. 204/Rev.2021/PTSMG, it is known that the Panel of Judges at the appellate level will adjudicate itself on the grounds that the formality of the suit is not yet qualified.

Keywords: *Unlawful Acts, Agreements, Land Sale and Purchase*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan salah satu negara yang bercorak agraris. Dikatakan demikian karena pada dasarnya sebagian besar dari penduduk Indonesia memiliki mata pencaharian dibidang agraria seperti bertani atau berocok tanam, entah sebagai petani yang memiliki tanah sendiri atau menggunakan tanah garapan. Dapat dikatakan bahwa tanah termasuk kedalam salah satu aspek kebutuhan hidup yang mendasar, karena pada dasarnya tanah dapat dikategorikan sebagai salah satu sumber daya alam yang memiliki fungsi sosial yang cukup penting bagi rakyat Indonesia, seperti untuk memenuhi kebutuhan hidup penduduk baik kebutuhan untuk tempat tinggal, atau untuk melakukan kegiatan usaha.

Pentingnya peranan tanah dalam kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah akan terus bertambah seiring dengan berjalannya waktu. Hal inilah yang menyebabkan munculnya keinginan untuk menguasai tanah dan salah satu upaya untuk mendapatkan tanah bisa didapat dengan berbagai cara, salah satunya yaitu dengan jual beli tanah. Jual beli menurut KUHPerdara Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati.

Perjanjian jual beli menurut R. Subekti ialah, bahwa Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual)

berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹ Sehingga dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah termasuk dalam salah satu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak, dimana pihak pertama diahruskan menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak kedua selanjutnya pihak kedua wajib membayar sejumlah uang yang sebelumnya telah disepakati antara kedua belah pihak ke pihak pertama. Jual beli tanah dapat pula dikatakan sebagai salah satu pengalihan hak atas tanah dan ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi pengalihan pemilikan juga.

Dalam hal peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, Hal. 1

Dalam hal ini pendaftaran tanah dapat dikatakan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah tidak terlepas dari dukungan dan peran PPAT yakni dengan melaksanakan tugas jabatannya secara profesional dan bertanggung jawab dalam membuat akta, yang merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dengan ini, pendaftaran tanah memiliki fungsi untuk menjamin kepastian hukum dimana PPAT berperan penting dalam bagian ini.

Dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, hadirnya PPAT membantu membuat alat bukti terkait telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.² Alat bukti yang dibuat oleh PPAT tersebut berupa akta autentik. Kewenangan PPAT ini telah diatur pada Pasal 3 Ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Di sisi lain di kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat, sering ditemukan bahwa tanah sering kali menjadi objek persengketaan, perselisihan maupun konflik hingga sampai berakhir di Pengadilan. Hal tersebut muncul dengan dasar bahwa tanah memiliki peranan yang amat penting bagi kehidupan masyarakat umum, sehingga masyarakat akan

² Andi Dini Tenri Liu, F.X Arsin Lukman, Widodo Suryandono, "Analisis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dibacakan Dan Penandatanganan Para Pihak Tidak Dihadiri Oleh Saksi", karya tulis ilmiah

berusaha untuk mendapatkan tanah bahkan rela melakukan segala macam cara untuk memperoleh tanah tersebut meskipun harus mengambil alih tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut secara tidak sah dan melawan hukum.

Inilah mengapa pentingnya masyarakat perlu mendaftarkan tanah milik mereka dengan tujuan guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum. Namun, sebenarnya kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya.

Dalam menyikapi kejadian-kejadian tersebut PPAT sebagai pihak yang berwenang diharapkan saat membuat akta-akta mengenai pertanahan harus benar-benar memiliki kemampuan dan memiliki pengetahuan yang mumpuni dibidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah. Namun, apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian yang dilakukan oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan hukum dibawah tangan yang dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat subyektif.³

³ I Gusti Bagus Yoga Prawira, "Tanggung jawab PPAT terhadap jual beli tanah", Jurnal Ius kajian hukum dan keadilan, vol IV, Nomor 1, April 2016, hal 65

PPAT merupakan salah satu pejabat umum selain notaris yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik.⁴ Keberadaan PPAT atau notaris sendiri sangat penting dalam kehidupan masyarakat untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan melalui akta autentik yang dibuatnya dan diharapkan juga dapat menghindari terjadinya sengketa. Namun pada kenyataannya masih banyak ditemui adanya sengketa terkait dengan jual beli tanah di masyarakat bahkan permasalahan tersebut dapat dikatakan sangat lumrah karena banyaknya ditemukan berbagai macam kasus sengketa terkait dengan tanah.

Salah satu contoh sengketa atas tanah yang seringkali ditemui dalam kehidupan bermasyarakat ialah adanya rekayasa akta jual beli palsu. Hal ini dapat terjadi akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hati-hatian, ketidak cermatan dan ketidak telitian dalam pelaksanaan kewajiban oleh pihak yang terkait dalam pembuatan akta jual beli tanah. Oleh sebab itu, hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan sesuatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut.⁵

⁴ Baharudin, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah”, keadilan Progresif. Vol 5. No 1, Maret 2014, hal 100

⁵ Khanza Inas Az-Zahra Fikry, Shinta Andriya, “Pertanggungjawaban Ppat Yang Melakukan Pemalsuan Tanda Tangan Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 412/Pdt/2018/Pt Dki), Jurnal Private Law, Vol 1, Juni 2021, hal 128

Dalam hal ini perbuatan rekayasa tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena dari perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian. Secara normatif perbuatan tersebut telah diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa, tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.⁶

Dalam praktek di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jepara dengan nomor perkara 71/Pdt.G/2020/PN.Jpa, ditemukan adanya konflik sengketa tanah yang dilakukan oleh Tergugat yang melibatkan pihak PPAT dan pihak desa daerah setempat terkait untuk melakukan perbuatan melawan hukum rekayasa akta jual beli tanah dan mengeluarkan sertifikat yang dibuat berdasar atas rekayasa jual beli palsu atau setidaknya-tidaknya dibuat secara sepihak oleh para tergugat.

Demikian berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk membahas lebih jauh mengenai perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah serta dituangkan dalam skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah”.

⁶ I Gusti Bagus Yoga Prawira, “Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah *Responsibility Of The Conveyancer Against Selling Land Deed*”, Jurnal Ius kajian hukum dan keadilan, vol IV, Nomor 1, April 2016, hal 72

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian judul dan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah pertimbangan hakim dalam menentukan telah terjadi perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah?
2. Apa akibat jual beli tanah yang dinyatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh hakim?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian akta jual beli tanah yang mengandung perbuatan melawan hukum
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari adanya perbuatan melawan hukum rekayasa akta jual beli tanah palsu

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam memberikan manfaat yang akan memberikan kontribusi serta sumbangsih antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk melatih individu dalam melakukan penulisan dan penelitian secara ilmiah yang dituangkan dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi dan menambah wawasan dan ilmu

pengetahuan mengenai perbuatan melawan hukum rekayasa akta jual beli tanah palsu.

- b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum, sebagai syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan dari hasil penelitian ini akan dapat menambah wawasan dan pengetahuan akan hal-hal baru bagi pribadi peneliti dan orang lain, untuk dijadikan referensi bagi pembuat karya tulis sehubungan dengan perbuatan melawan hukum rekayasa akta jual beli tanah palsu
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi dan sumbangan pemikiran kepada masyarakat yang ingin membuat mempelajari tentang perbuatan melawan hukum rekayasa akta jual beli tanah palsu.

E. Terminologi

Untuk menghindari adanya kemungkinan penafsiran yang salah tentang istilah yang digunakan dalam penulisan judul skripsi di atas, maka penulis bermaksud memberikan penegasan terlebih dahulu pada istilah-istilah yang terdapat dalam judul, dan pembatasan masalahnya sebagai berikut:

1. Tinjauan Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

2. Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang, yang karena kesalahannya itu telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

3. Jual Beli

Jual beli menurut KUHPerdata Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

4. Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi yang riil dan fungsional dalam system kehidupan yang nyata, pendekatan yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyeknya.

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu Bahan hukum deskriptif analisis adalah bahan hukum yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, tetapi dengan mendeskripsikan mengenai subjek penulisan berdasarkan data variabel yang diperoleh dan tidak untuk mengkaji hipotesa penelitian.⁷

⁷Ilham Annasrullah dkk, *“Melindungi Lingkungan Di Tengah Upaya Percepatan Pembangunan Proyek Strategi Nasional”*, karya tulis ilmiah.

3. Sumber data penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Data yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (atau data dasar), sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder.⁸

1. Sumber data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer dari penelitian ini berupa wawancara dengan hakim atau staff dari Pengadilan Negeri Jepara guna memperoleh data yang berhubungan dengan rumusan masalah.
2. Data sekunder merupakan data yang umumnya telah dalam keadaan siap terbuat (*ready made*) atau data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada. Data sekunder terbagi menjadi 3 macam, yaitu⁹ :
 - Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 12.

⁹ “Data Sekunder Dalam Penelitian Hukum Normatif”, Ngobrolin Hukum, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>, diakses pada 03 september 2021.

digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan.

- Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder biasanya berupa pendapat hukum atau teori-teori yang diperoleh dari literature hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah maupun website yang terkait dengan penelitian. Bahan hukum sekunder digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

- Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Umumnya bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Inggris dan lain sebagainya.

4. Alat pengumpulan data penelitian

1. Studi Lapangan (*field research*)

Studi lapangan ini dilakukan dengan melakukan wawancara secara langsung dimana pertanyaan-pertanyaan yang ingin ditanyakan tersebut disusun secara sistematis, jelas dan terarah. Wawancara ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat serta diuraikan secara lisan dan dilakukan oleh

narasumber terkait. Penelitian ini akan dilaksanakan di Pengadilan Negeri Jepara menggunakan metode wawancara yang bertempat di Jl Kyai H. Fauzan No.4, Pengkol VII, Pengkol, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah.

2. Studi kepustakaan (*library research*)

Studi kepustakaan ini dilakukan dengan mengumpulkan data-data sekunder yang diperoleh melalui kajian pustaka seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal dan lain sebagainya kemudian akan dianalisis sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas.

5. Metode Analisis Data

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Bahan hukum deskriptif analisis adalah bahan hukum yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, tetapi dengan mendeskripsikan mengenai subjek penulisan berdasarkan data variabel yang diperoleh dan tidak untuk mengkaji hipotesa penelitian.

G. Sistematika Penulisan

Dalam menyusun skripsi, penulis membagi dalam sistematika yang terdiri dari empat bab, dengan maksud mempermudah penulisan dan pembahasan dari hasil penelitian yang sistematis diuraikan sebagai berikut :

BAB 1 : Pendahuluan

Dalam bab ini menguraikan tentang latar belakang, pokok permasalahan yang akan dijadikan materi penelitian, diantaranya: Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan rangkaian penjelasan yang membahas mengenai Variabel Judul, yaitu : berisi tentang landasan teori mengenai Tinjauan Umum perbuatan melawan hukum, Tinjauan Umum jual beli, Tinjauan Umum tanggung jawab PPAT dalam Pembuatan Akta, Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum dalam Pandangan Islam.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan mengenai pembahasan serta penyajian dari hasil penelitian, serta membahas pokok-pokok permasalahan berdasarkan rumusan masalah serta membahas gambaran umum yaitu mengenai Tinjauan yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.

BAB IV : Penutup

Bab ini menjelaskan akhir dari penelitian, yaitu membahas mengenai kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUHPerdata, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah nama “*onrechtmatige daad*”. Istilah perbuatan melawan hukum bukanlah satu-satunya istilah yang dapat diambil sebagai terjemahan dari “*onrechtmatige daad*”, akan tetapi masih ada istilah lainnya, seperti:¹⁰

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hukum
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum
- 3) Perbuatan yang melanggar hukum
- 4) Penyelewengan perdata

Dalam hukum perdata perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa dijelaskan pihak yang dirugikan oleh pihak lain berhak menuntut ganti rugi tetapi ini bukan dalam lapangan perjanjian. Sedangkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam hukum perdata di atur lebih lanjut

¹⁰ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2017, hal 303

dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek (BW)*, yang berbunyi sebagai berikut:

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

Di sisi lain menurut Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.¹¹

Perbuatan melawan hukum banyak didefinisikan sebagai perbuatan melawan Undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang mengakibatkan kerugian pihak lain dan tentu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut harus menggantikan kerugian kepada pihak yang telah dirugikannya.¹²

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Agar dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

¹¹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal.3

¹² Indah sari, *Perbuatan melawan hukum (PMH) dalam hukum pidana dan hukum perdata*, vol II No.1, September 2020, hlm 54

a. Adanya Suatu Perbuatan

Perbuatan adalah perbuatan yang nampak secara aktif, juga termasuk perbuatan yang nampak secara tidak aktif artinya tidak nampak adanya suatu perbuatan, tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan.¹³ Di sisi lain yang dimaksud dengan adanya suatu perbuatan yaitu baik perbuatan aktif maupun pasif, yaitu melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.¹⁴ Sebagai contoh seseorang yang diharuskan ganti rugi karena telah sengaja membiarkan sebuah toko terbakar tanpa ada usaha untuk memadamkannya.

Dalam hal ini suatu perbuatan tersebut tidak harus perbuatan yang positif atau perbuatan yang disengaja, tetapi juga kelalaian atau kealpaan yang menimbulkan kerugian.¹⁵ Misalnya terdapat suatu kelalaian seorang ibu dalam mengawasi ataupun memantau anaknya saat sedang bermain sehingga anaknya meninggal dunia akibat kelalaian tersebut.

¹³ Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta, 1969, hlm. 250.

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 36

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996, hlm.30.

b. Perbuatan Yang Melawan Hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919, tidak lagi diartikan hanya bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang tetapi sudah diartikan luas yaitu meliputi:

- 1) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Adanya Kesalahan Dari Pelaku

Pasal 1365 mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut : Ada unsur kesengajaan, ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*) dan Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*recht-vaardigingsgrond*).

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

tersebut. Suatu tindakan dalam dapat dikatakan mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dikategorikan untuk dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Ada unsur kesengajaan
- b) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
- c) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, dan tidak waras.
- d. Adanya Kerugian Bagi Korban

Pasal 1365 KUHPerdara telah menyebutkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian adalah wajib untuk mengganti kerugian. Adanya kerugian (*Schade*) karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang akan juga dinilai dengan uang. Undang-Undang hanya menentukan sifatnya, yaitu materil dan immateril. Yang termasuk kerugian yang bersifat materil dan immateril ini adalah¹⁶:

- a) Materil

Materil memiliki maksud bersifat kebendaan (*zakelijk*).

Contohnya : Kerugian karena kerusakan tubrukan mobil, rusaknya rumah, hilangnya keuntungan, keluarnya ongkos barang dan sebagainya.

¹⁶ Marheinis Abdulhay, *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta, 2006, hlm 83

b) Immateril

Immateriil memiliki maksud bersifat tidak kebendaan. Contohnya : Dirugikan nama baik seseorang, harga diri, hilangnya kepercayaan orang lain, membuang sampah di pekarangan orang lain hingga udara tidak segar pada orang itu atau polusi, pencemaran lingkungan, hilangnya langganan dalam perdagangan.

Penghitungan ganti rugi pada korban dalam perbuatan melawan hukum dapat didasarkan adanya kemungkinan tiga unsur, yakni biaya, kerugian yang sesungguhnya, dan keuntungan yang diharapkan. Kerugian tersebut dihitung menggunakan sejumlah uang.

Dengan ini apabila suatu perbuatan melawan hukum ternyata dilakukan oleh lebih dari satu orang, maka korban tidak perlu khawatir mengenai ganti kerugian yang akan diterimanya. Karena ganti kerugian tersebut akan dilakukan bersama-sama oleh para pelaku, dan pertanggungjawaban atas kerugian tersebut terletak oleh para pelaku untuk mengganti kerugian tersebut secara bersama-sama atau secara proporsional menurut kerugian yang ditimbulkan oleh para pelaku.

e. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan kausal ialah hubungan sebab akibat yang dipakai untuk menentukan hubungan apakah ada hubungan antara suatu

perbuatan melawan hukum dengan kerugian, sehingga orang yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban. Hubungan kausal ini dapat dilihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian.

Kerugian dalam hal ini dapat diketahui apakah disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang ditekankan disini ialah apakah kerugian itu disebabkan oleh suatu perbuatan dan bagaimana hal tersebut dapat dibuktikan kebenarannya.

Pada unsur hubungan kausal ini ingin menegaskan bahwa apabila sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Dalam hal ini ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban.¹⁷

3. Subjek dan Kategori Perbuatan Melawan Hukum

Subjek dalam kamus istilah hukum ialah “pokok, subjek dari hubungan hukum, orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukan demikian berwenang melakukan tindakan hukum.”¹⁸ Oleh sebab itu yang dapat dikategorikan sebagai sebagai subjek dalam pandangan hukum adalah

¹⁷ Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*, Lex Jurnalica, Vol 10-Nomor 2, Agustus 2013, halaman 117.

¹⁸ N.E. Algra, *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 200, hlm 549

orang pribadi, dan badan hukum. Kemudian yang dimaksud dengan subjek hukum adalah orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukannya sebagai subjek mempunyai wewenang untuk melakukan tindakan hukum.

Marheinis Abdulhay berpendapat bahwa “yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum atau orang (*person*), karena subjek diakui mempunyai hak dan kewajiban.¹⁹ Oleh karena pendapat tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah juga subjek hukum, dikatakan demikian karena subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban. Dengan demikian dapat diketahui bahwa yang dapat dikatakan subjek dalam perbuatan melawan hukum ialah orang pribadi atau badan hukum yang telah melakukan tindakan atau perbuatan yang sifatnya melawan hukum.

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut:²⁰

- 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian)
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian

¹⁹ Marheinis Abdulhay, Op.Cit hlm 89

²⁰ Munir Fuady, Op.Cit., hal.4

4. Akibat dan Tanggung Jawab dalam Perbuatan Melawan Hukum

Akibat dari suatu adanya Perbuatan Melawan Hukum ialah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut wajib diganti oleh orang atau pelaku yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam hukum perdata berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, telah diatur mengenai kerugian dan ganti rugi dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua pendekatan sebagai berikut:²¹

a) Ganti Rugi Umum

Ganti rugi umum dalam hal ini ialah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum.

b) Ganti Rugi Khusus

Pada KUHPperdata ganti rugi khusus ialah ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Pasal 1366 KUHPperdata menyebutkan bahwa “Setiap Orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Berdasarkan pasal tersebut, terdapat gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai

²¹ *Ibid*, hlm 118

konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.²²

Terdapat bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut²³ :

1) Ganti Rugi Nominal

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

2) Ganti Rugi Kompensasi

Ganti Rugi Kompensasi (*Compensatory Damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu Perbuatan Melawan Hukum. Karena itu ganti rugi ini disebut ganti rugi yang aktual.

²² Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm 23

²³ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm 134.

3) Ganti Rugi Penghukuman

Ganti Rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah yang besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis. Misalnya diterapkan terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa rasa perikemanusiaan.

Dalam hukum perdata mengenai hak-hak tertentu, baik mengenai hak-hak pribadi maupun mengenai hak-hak kebendaan dan hukum akan dilindungi dengan sanksi tegas baik bagi pihak yang melanggar hak tersebut, yakni diharuskannya tanggungjawab membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dengan demikian setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain menimbulkan pertanggungjawaban.

Pada pasal 1365 KUHPperdata menyatakan, “ tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Di sisi lain pasal 1366 KUHPperdata memiliki Ketentuan yang menyatakan, “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.

Ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata tersebut mengatur pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik

karena berbuat (*positip=culpa in commitendo*) atau karena tidak berbuat (*pasif=culpa in ommitendo*). Sedangkan dalam Pasal 1366 KUHPerdara lebih mengarah pada tuntutan pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian (*onrechtmatigenalaten*).

Pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya. Sehubungan dengan kesalahan ini terdapat dua kemungkinan seperti, orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja. Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi masalah pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi dua golongan, yaitu:

a) Tanggung Jawab Langsung

Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dari Pasal 1365 KUHPerdara ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.

b) Tanggung Jawab tidak Langsung

Menurut Pasal 1367 KUHPerdara, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata, pertanggung jawabannya selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada negara, tergantung siapa yang melakukannya.

B. Tinjauan Umum Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa “jual beli” adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Ketentuan mengenai jual beli telah diatur dalam KUHPerdara pasal 1457 bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan

pihak yang lain untuk membayar harga tersebut.²⁴ Perjanjian dalam hal ini diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPPerdata, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:²⁵

- a) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- b) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Sedangkan Jual beli (menurut BW) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁶

²⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 158

²⁵ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 181.

²⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 1

Adanya ketentuan jual beli dianggap telah menjadi syarat antara kedua belah pihak mengenai objek yang diperjualbelikan serta mengenai kesepakatan harga. Pada saat terjadinya kesepakatan peralihan hak milik belum dilakukan. Adanya penyerahan barang yang dijual menentukan bahwa telah terjadi perpindahan kepemilikan atas barang yang dijual.²⁷ Pada jual beli yang menjadi unsur pokok perjanjian jual beli itu sendiri ialah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi obyek jual beli.

Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi “ jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, maupun harganya belum dibayar.”²⁸

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan.

2. Subjek dan Objek dalam Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan termasuk dalam perbuatan hukum. Subjek hukum terdiri dari manusia dan badan hukum. Pada dasarnya semua

²⁷ Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007, hlm. 14

²⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 2.

orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli yaitu sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan atau sudah menikah. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan hanya orang menjadi subjek hukum. Mengenai orang secara umum di atur didalam Buku I Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Orang sebagai subjek dapat di bedakan menjadi dua pengertian, yaitu:²⁹

- a) *Natuurlijke person*, yang disebut orang sebagai manusia atau manusia pribadi yang berarti pembawa hak atau subjek hukum di dalam hukum.
- b) *Rechtspersoon*, yang disebut sebagai orang dalam bentuk badan hukum yang dimiliki hak-hak dan dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang seperti seorang manusia.

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran dan timbangannya. Objek yang tidak diperkenankan untuk diperjual belikan adalah:³⁰

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

²⁹ Abdul Hakim Siagian, *Hukum Perdata*, Usu Press, Medan, 2015, hlm 142-143

³⁰ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.52

d) Kesusilaan yang baik

Dalam ilmu hukum, benda (*zaak*) disebut dengan objek hukum. Objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum yang dapat dimiliki, dipindahtangankan atau dikuasai untuk sementara waktu melalui perbuatan hukum tertentu.³¹

Objek dalam perjanjian merupakan sesuatu yang diperlukan oleh subjek untuk mencapai tujuan dalam perjanjian. Jika Undang-Undang telah menetapkan subjek perjanjian yaitu para pihak pembuat perjanjian ialah perjanjian itu sendiri.³²

3. Syarat Sahnya Jual Beli

Syarat sahnya perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang mana menentukan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu:

- a). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c). Suatu hal tertentu
- d). Suatu sebab yang diperkenankan

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subjek hukum. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh objek

³¹ Ibid., hlm 53.

³² Ibid., hal 144

perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat subjektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan atau menjadi batal demi hukum. Maksudnya ialah perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan.³³ Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian. Artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

4. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli. Berdasarkan KUHPerdara pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata 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*.

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan

³³ Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2002, hlm. 175.

hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.³⁴

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.³⁵ Terang berarti perbuatan pemindahan hak ini harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang bertindak sebagai pejabat keteraturan dan keabsahan peralihan hak, sehingga perbuatan tersebut dapat diketahui oleh umum. Sedangkan tunai berarti ada dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli dan pembayaran harga yang dilakukan penjual dan pembeli terjadi secara bersamaan.

Pengalihan hak atas tanah melalui jual beli dapat dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli yang telah disetujui oleh pihak berwenang. Syarat-syarat yang mengikat perjanjian jual beli tanah dengan akta perjanjian jual beli memiliki arti yang sama yaitu dilakukan dihadapan notaris dan bersifat sementara atau sebagai perjanjian pendahuluan untuk keperluan pencatatan peralihan hak atas tanah yang harus dinyatakan jelas dalam akta jual beli yang disetujui di hadapan PPAT (pejabat pembuat akta tanah).

Syarat-syarat dalam melakukan jual beli tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:³⁶

³⁴ Soedharyo soimin, *status dan hak pembebasan tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm 86

³⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 76

³⁶ *Ibid*, hlm. 77-78

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan terkait dengan sahnyanya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

b. Syarat Formil

Bahwa setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan sebagai berikut:

- 1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli baik dari penjual maupun pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak (satu) rangkap disimpan oleh PPAT dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut pada kantor

pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya sesuai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997.³⁷

Perikatan yang berasal dari perjanjian jual beli ini harus memenuhi persyaratan hukum dari jual beli tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- a. Adanya kata sepakat bagi mereka yang menguatkan dirinya;
- b. Cakap, bahwa kesepakatan para pihak untuk membuat perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Sebab yang halal.

Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat secara dibawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan untuk proses pembuatan akta jual beli bahwa pembelian dilakukan dihadapan PPAT dan pengajuan yuridis mengenai pendaftaran peralihan hak tanahnya tunduk pada Undang-Undang Agraria, yang meliputi Undang-Undang Nomor 5 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan lainnya.

³⁷ *Ibid*, hlm. 79.

C. Tinjauan Umum Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³⁸ Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberiankuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat

³⁸ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm.61

Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta- akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Seperti halnya Notaris sebagai pejabat umum yang disebut berdasarkan Undang-Undang, pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan ke dalam Undang-Undang, tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah.³⁹ Seorang PPAT diberikan kewenangan hukum untuk memberi pelayanan umum kepada masyarakat, dalam pembuatan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan.

Perbuatan hukum PPAT yang dimaksudkan adalah mengenai perjanjian untuk memindahkan hak atas tanah dan memberikan suatu hak baru atas tanah, dimana hal tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

³⁹ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, LaksBang PressIndo, Yogyakarta, 2011, hlm.46

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 2 ayat (1), maka seorang PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁴⁰

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dibedakan menjadi 3 (Tiga) macam, yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikankewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara). Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 1 angka 2).

⁴⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004, hlm.69.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus). Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 ayat (4), mengatakan bahwa :

“Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

“Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

2. Kewajiban PPAT

Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1996 menerangkan bahwa, “PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan. Penjelasan Pasal 40 ayat (2) menyatakan bahwa kewajiban PPAT hanya sebatas pada menyampaikan akta beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan.

Urusan setelah akta didaftarkan oleh PPAT, maka selanjutnya menjadi urusan pihak yang bersangkutan langsung. Kantor Pertanahan harus memberikan tanda penerimaan atas permintaan permohonan pendaftaran serta akta dari PPAT dan berkasnya yang diterima kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT yang bersangkutan wajib memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima tersebut. Mengenai pengurusan tentang penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas tanah penerima hak.

PPAT selaku pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dalam menjalankan tugas jabatannya melekat pula kewajiban-kewajiban yang harus dipatuhi karena kewajiban tersebut merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan, sesuai dengan yang ditentukan

dalam Pasal 45 PMA/PKBPN Nomor 1 Tahun 2006 bahwa PPAT mempunyai kewajiban :

1. Menjunjung tinggi Pancasila, UUD 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah, dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya
4. Menyerahkan protokol PPAT
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah
6. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat
7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT
8. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang

- bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan
9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan
 10. Memasang papan nama dengan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan
 11. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan

3. Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada setiap pembuatan akta dihadapan PPAT, wajib menggunakan blangko yang telah tercetak dan pendistribusiannya melalui Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data penting bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain dengan mencek bersih sertipikat atau

mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.⁴¹

PPAT mempunyai peranan besar dalam peralihan hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disimpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tatacara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta, pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat membuat suatu akta batal demi hukum dan akan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta tersebut.⁴²

Akta otentik merupakan bukti yang utama karena di dalam keperdataan seringkali orang dengan sengaja menyediakan bukti yang bisa digunakan apabila timbul suatu perselisihan dan bukti yang berupa tulisan.

⁴¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003 , hal 507

⁴² Addien Ifitah, *Kewenangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli tanah beserta akibat hukumnya*, Jurnal Hukum Agraria Lex Privatum, Vol.II/No. 3AgsOkt2014, hal 52

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan.

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan, akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan lengkap atau sempurnanya (bukan sahny) suatu perbuatan hukum), atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti.⁴³

Dari bukti tulisan tersebut, ada bagian yang berharga untuk dilakukan pembuktian yaitu pembuktian tentang akta, dimana suatu akta merupakan tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya.⁴⁴

Di sisi lain PPAT sebagai salah satu pejabat umum yang mempunyai peranan penting di dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapannya, maka akta otentik merupakan alat bukti yang kuat dan apabila terjadi sengketa di Pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sehingga akta dapat memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUH Perdata kepada para pihak yang membuatnya. Apabila terjadi suatu sengketa

⁴³ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2006, hal. 256

⁴⁴ Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, CV. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 157

terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum.

Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, suatu akta otentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk percaya atas akta tersebut selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan maksud dari sempurna berarti sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa ada alat bukti lain.

D. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum dalam Pandangan Islam

1. Perbuatan Melawan Hukum dalam Pandangan Islam

Istilah perbuatan melawan hukum dalam hukum islam oleh beberapa ahli disebut dengan istilah *al-fi'lu al-dharar*. Terdapat pula istilah lain yang digunakan untuk menyebut istilah perbuatan melawan hukum selain *al-fi'lu al-dharar* yaitu *al-'udwân* yang melahirkan *dhamân al-'udwan* (*satisfacion guarantee of trespass*) atau juga *al-taqshîr* (perbuatan ceroboh), dari sini diketahui secara harfiah, *al-fi'lu al-dharar*, terdiri dari dua kata yaitu *al-fi'lu* yang bermakna perbuatan dan *al-dharar* yang bermakna merugikan.⁴⁵ Berdasarkan dua kata tersebut kemyudian kata *al-fi'lu al-dharar* dijadikan padanan pengertian secara bahasa terhadap perbuatan melawan hukum.

Dalam hukum islam konsep mengenai perbuatan melawan hukum tidak jauh berbeda pada konsep hukum perdata dalam KUHPerdata, yakni

⁴⁵ Panji Adam Agus Putra, *Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Gorontalo Law Review, Vol 4 No. 1, April 2021, hlm 59

semua perbuatan yang menyebabkan merugikan orang lain, masuk dalam perbuatan melawan hukum dalam Islam. Akibat perbuatan melawan hukum (*al-fi'lu al-dharar*) pelaku dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan yang dilakukan menjadi sebab kerugian pada orang lain.⁴⁶

Pada dasarnya konsep perbuatan melawan hukum pada hukum perdata maupun hukum islam memiliki konsep yang sama yaitu berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dapat kita lihat bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum maka berakibat adanya kewajiban untuk memeberikan ganti rugi akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut.

Rumusan konsep perbuatan melawan hukum pada Pasal 1362 KUHPerdata pawalnya hanya ditunjukan untuk perbuatan yang dilakukan akibatk adanya kesalahan yang dilakukan secara sengaja, sedangkan Pasal 1366 KUHPerdata menjelaskan perbuatan yang dilakukan akibat kelalaian. Namun, pasca putusan 31 Januari 1919, makna Pasal 1365 diperluas yang pada akhirnya mencakup Pasal 1366 yang mengatur perbuata melawan hukum yang diakibatkan oleh kelalaian.

Dengan demikian dapat kita ketahui hukum Islam maupun hukum perdata umum, dalam KUHPerdata, sama-sama terdapat teori pertanggungjawaban perbuatan. Yang dalam hukum Islam dikenal istilah *al-fi'lu al-dharar*, sedangkan dalam hukum perdata dikenal dengan istilah perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini perbuatan melanggar hukum baik

⁴⁶ Imron Rosyadi, *Akad Nominat Syariah: Implementasi dan Penyelesaian Sengketa*, Kencana Prenada Media Group, 2019, hlm 49

yang bersifat aktif maupun pasif dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum.

Dalam dalam Al-Qur'an terdapat lebih dari satu ayat yang memerintahkan agar setiap tindakan yang dapat merugikan orang lain supaya diberikan ganti rugi yang setimpal. Hal ini dijelaskan antara lain dalam Al-Quran surah al-Baqarah (2): 194 yang berbunyi:

فَمَنْ اَعْتَدَىٰ عَلَيَّكُمْ فَاَعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اَعْتَدَىٰ عَلَيَّكُمْ

“Barang siapa yang menyerang kamu, maka seranglah ia, seimbang dengan serangan terhadapmu”.

Demikian pula dalam Al-Quran surah al-Nahl (16): 126 yang berbunyi:

وَإِنْ عَاقَبْتُمْ فَعَاقِبُوا بِمِثْلِ مَا عُوقِبْتُمْ بِهِ وَلَئِنْ صَبَرْتُمْ لَهُوَ خَيْرٌ لِلصَّابِرِينَ

“Dan apabila kamu memberikan balasan, maka balaslah dengan balasan yang sama dengan siksaan yang ditimpakan kepadamu”

Dalam hukum Islam klasik, yang merupakan objek dari perbuatan melawan hukum ialah, *itlâf* (perusakan) dan *ghasab* (perampasan), karena dua perbuatan ini yang kemudian timbullah *dhamân* (pertanggungjawaban hukum). Selain itu pula di tempat lain, terdapat pakar yang menambahkan klausul lain sebagai perbuatan melawan hukum (*al-fi'lu ad-dharar*) yang juga melahirkan *dhamân*, yaitu “kesewenangan/kecerobohan menggunakan

hak (*al-ta'asuf fi isti'mâl alhaqq*). Selain itu, ada juga *klasusul wadha' al-yad* (penguasaan) tanpa hak.

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam pandangan islam

Sebagaimana dalam konsep perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata hukum terdapat pula unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam hukum islam, yaitu:⁴⁷

1) Unsur Adanya Perbuatan

Dalam hukum Islam para ahli berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum (*al-fi'lu ad-dharar*), baik yang bersifat pasif maupun negatif dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Teori yang terdapat pada hukum Islam pula mengenai perbuatan hukum secara positif dengan istilah *al-fi'lu nafi'*. Dimaksudkan dengan *al-fi'lu nafi'* adalah perbuatan yang bermanfaat sesuai dengan kepatutan. Untuk menentukan ukuran kepatutan, teori hukum Islam menggunakan pendekatan *'urf* (adat kebiasaan), bila mana adat kebiasaan mengharuskan seseorang berbuat atau tidak berbuat, maka hal tersebut mempunyai kekuatan sebagai hukum. Konsep mengenai *'urf* dalam hukum Islam diakui eksistensinya dan bahkan dapat dijadikan pertimbangan dalam penetapan hukum. Hal ini sebagaimana kaidah fikih *asasiyah* bahwa *al-'âdah muhakamah*.

⁴⁷ Panji Adam Agus Putra, *Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Gorontalo Law Review, Vol 4 No. 1, April 2021, hlm 63-68

2) Unsur Melawan Hukum

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, dapat gugat dengan perbuatan melawan hukum karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat

3) Unsur Adanya Kesalahan

Dalam bahasa Arab, kesalahan dalam perbuatan melawan hukum disebut dengan istilah *i'tidâ/al-ta'adî*. Arti dari *al-ta'adî* sendiri secara bahasa adalah melampaui batas, sedangkan secara istilah *al-ta'adî* adalah perbuatan melampaui batas atas hal yang seharusnya dinilai cukup secara hukum (syariat) maupun adat kebiasaan. Dalam konteks perbuatan melawan hukum, kesalahan yang dimaksud di sini mencakup konteks melakukan sesuatu seperti sengaja membakar, menenggelamkan, atau merusak, dan juga tidak melakukan sesuatu, seperti diam ketika barang titipan diambil orang lain. Ketentuan agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dalam perspektif hukum Islam adalah apabila perbuatan tersebut menyalahi kebiasaan orang pada umumnya, bukan kebiasaan orang yang terlampau bodoh atau terlampau pintar.

Dalam kajian hukum Islam, kesalahan dalam perbuatan melawan hukum tidak memandang apakah disenaga atau tidak, bahkan ketika kesalahan itu dilakukan oleh mereka yang sudah cukup umur ataupun belum cukup umur, maka yang bersangkutan tetap harus bertanggung jawab mengganti rugi, kecuali mazhab Malikiyyah yang menyatakan bahwa anak kecil yang belum mumayyiz tidak wajib memberikan ganti rugi ketika merusak/menghilangkan barang orang lain.

4) Unsur Adanya Kerugian

Kerugian di sini mengharuskan lahirnya kausalitas perbuatan melawan hukum, sehingga tidak semua kerugian dapat dituntut pertanggungjawaban berdasarkan perbuatan melawan hukum. Dengan kata lain, perbuatan melawan hukum harus mengakibatkan kerugian pada orang lain, yang harus dibuktikan hubungan kausalitasnya. Menurut al-Qurafi salah seorang ulama bermazhab Maliki berpendapat bahwa tidak semua perbuatan melawan hukum dapat dikenakan tuntutan ganti rugi.

5) Unsur Adanya Hubungan Kausalitas Antara Kesalahan dan Kerugian

Dalam hukum Islam kausalitas di sini dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu secara langsung (*mubâsyarah*) maupun tidak langsung (*tasabbub*). Kausalitas langsung adalah ketika perbuatan seseorang

terhadap orang lain berhubungan langsung dengan kerugian yang terjadi.

maka penggali tidak bertanggung jawab. Pandangan hukum Islam terhadap pertalian antara perbuatan dan akibat yang ditimbulkan (kausalitas), apabila perbuatan itu termasuk perbuatan yang menimbulkan akibat secara langsung, maka menentukan kausalitas dalam hal ini tidak sulit.

3. Pertanggungjawaban Hukum dan Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum dalam Pandangan Islam

Dalam berbagai mazhab fikih (hukum Islam) kita temui bahwa jaminan ganti rugi tidak hanya diberikan sebatas pada kerugian harta benda saja, akan tetapi juga terhadap semua bentuk kerugian, seperti kerugian yang disebabkan oleh hilangnya keuntungan yang diharapkan, kerugian pihak ketiga, kerugian karena kecurian, kerugian yang berkaitan dengan hak, dan sebagainya; kedua, *dhamân* dengan maksud tanggung jawab (*al-kafâlah*), sebagaimana yang didefinisikan mazhab Maliki, yaitu “Menimakkan suatu tanggung jawab pada orang lain dengan alasan yang benar”.

Konsep *dhamân* dalam hukum Islam memiliki tujuan untuk menghilangkan kemudharatan, yaitu menghilangkan kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan akibat wanprestasi atau perbuatan

melawan hukum. Terdapat nilai keseimbangan dalam konsep dhamân dalam Islam, yaitu keseimbangan perkara dunia dan akhirat. Perkara dunia, konsep dhamân berkaitan dengan psikis, kehormatan serta harta benda. Adapun perkara ukhrawi, konsep dhamân merupakan dain (utang) yang harus di bayar agar tidak berimpiliasi menjadi tuntutan kelak di akhirat.⁴⁸



⁴⁸ Firmanda, *Hakikat Ganti Rugi dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan hukum perdata Indonesia*, Jurnal Hukum Republica, Vol 612 hlm 16

BAB III

PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jepara Dalam Menentukan Telah Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Tanah

Di lingkup peradilan, seperti yang telah kita ketahui hakim merupakan seseorang yang berpengaruh untuk mengambil tindakan atau keputusan dengan mempertimbangkan keadilan, kemanfaatan serta kepastian hukum. Pada perkara putusan Nomor 71/Pdt.G/2020/PN Jpa bahwa Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama. Gugatan diajukan dengan maksud dan tujuan untuk mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya mengenai penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah objek sengketa yang berlokasi di dukuh Selencir, desa Tubanan, dahulu Kecamatan Bangsri, sekarang Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara sekarang termuat dalam SPPT PBB tertulis seluas 5.470 m² (Lima ribu Empat ratus Tujuh puluh meter persegi) atas nama SUMARTI HARSONO dan termuat dalam Sertifikat SHM No. 1177/desa Tubanan atas nama Sumarti binti Bani tertulis dalam gambar situasi No. 5435 seluas 3.575 m² (Tiga ribu Lima ratus Tujuh puluh Lima meter persegi) dengan ciri-ciri batas sebelah utara terdapat saluran air, timur berbatasan dengan tanah milik Ngarijan, selatan dengan jalan lorong/tanah milik Nurcahyo dan sebelah barat dengan tanah milik Nasir.

Adapun duduk perkara terkait putusan Nomor 71/Pdt/G/2020/PN Jpa mengenai perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah adalah sebagai berikut:

1. Bahwa di desa Tubanan, dahulu Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, pernah tinggal pasangan suami istri bernama Dulmanan bin Kasam dan Paini binti Legimin, tetapi pada tanggal 02-08-1994 Dulmanan bin Kasam telah meninggal dunia dan Paini binti Legimin telah meninggal dunia pada 26-05-2007;
2. Bahwa semasa hidupnya, pasangan suami istri Dulmanan dan Painiini pernah mempunyai tanah tegalan yang terletak di dukuh Selencir, desa Tubanan, dahulu Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan C desa No. 2425 persil 92 Klas D II atas nama Dulmanan bin Kasam, sekarang termuat dalam SPPT PBB tertulis seluas 5.470 m² (Lima ribu Empat ratus Tujuh puluh meter persegi) atas nama Sumarti Harsono dan termuat dalam Sertifikat SHM No. 1177/desa Tubanan atas nama Sumarti binti Bani tertulis dalam gambar situasi No. 5435 seluas 3.575 m² (Tiga ribu Lima ratus Tujuh puluh Lima meter persegi) dengan ciri-ciri batas sebagai berikut :
 - a. Utara : Saluran air Timur : Tanah milik Ngarijan;
 - b. Selatan : Jalan lorong/Tanah milik Nurcahyo Barat : tanah milik Nasir;
3. Bahwa tanah sebagaimana termuat dalam angka (2) diatas selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek sengketa;

4. Bahwa setelah Dulmanan bin Kasam meninggal dunia, tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas, pada tanggal 19 Agustus 1996 dijual oleh Paini binti Legimin kepada pasangan suami istri bernama Kasrun dan Sumiyati (Penggugat);
5. Bahwa jual beli tanah obyek sengketa tersebut dilakukan dengan akad perjanjian dibawah tangan yang telah disepakati dengan harga Rp. 7.000.000; (Tujuh juta rupiah) dan telah dibayar dengan lunas oleh Kasrun suami Sumiyati (Penggugat), yang dalam hal ini dituangkan dalam kwitansi pembayaran tertanggal 19 Agustus 1996 yang telah dibubuhi cap jempol oleh Paini sewaktu masih hidup;
6. Bahwa oleh karena jual beli obyek sengketa antara Paini dan Penggugat tersebut dilakukan dengan Paini sendiri selaku pemilik sah atas tanah obyek sengketa dan Penggugat juga telah membayar lunas secara langsung kepada Paini sendiri yang disaksikan anak-anaknya sesuai dengan kesepakatan akat jual beli, maka jual beli antara Paini dan Penggugat tersebut seharusnya dapat dinyatakan sah secara hukum;
7. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Paini telah memenuhi unsur jual beli yang sah, maka penguasaan dan kepemilikan atas tanah obyek sengketa oleh Penggugat menjadi sah pula;
8. Bahwa sejak dibayarnya tanah obyek sengketa pada tanggal 19 Agustus 1996 oleh Kasrun kepada Paini sebagaimana tersebut bukti di atas, kemudian tanah obyek sengketa tersebut oleh Paini sudah diserahkan

penguasaannya kepada Sumiyati (Penggugat) tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

9. Bahwa begitu juga sejak diterimaknya tanah obyek sengketa oleh Paini kepada Sumiyati (Penggugat), tanah obyek sengketa tersebut tidak pernah disewakan atau dijual belikan Penggugat kepada siapapun, tetapi oleh karena Penggugat mempunyai usaha di Jakarta dan tinggal di Jakarta, sehingga Penggugat menyuruh kakak kandungnya bernama Sumarti (Tergugat I) untuk mengelola/menggarapnya;
10. Bahwa setelah tanah obyek sengketa tersebut dikelola/digarap oleh Sumarti (Tergugat I) kakak kandung Penggugat, tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat, tahu-tahu tanah obyek sengketa telah digadaikan oleh Sumarti (Tergugat I) kakak kandung Penggugat kepada Saudara Toyo (Tergugat IV), dan hal ini baru diketahui Penggugat sejak pada tahun 2007;
11. Bahwa atas digadaikannya tanah obyek sengketa oleh Sumarti (Tergugat I) kepada Toyo (Tergugat IV) tersebut, Penggugat telah menayakan kepada Tergugat I mengenai alasannya tetapi Tergugat I malah mengaku bahwa tanah obyek sengketa tidak lagi menjadi milik Penggugat, karena tanah obyek sengketa sudah menjadi milik Tergugat I dengan alasan tanah tersebut sudah disertifikatkan Tergugat I menjadi atas namanya dengan sertifikat SHM No.1177/Ds.Tubanan atas nama Sumarti binti Bani, sehingga Tergugat I ngeyel bersikukuh kalau Penggugat sudah tidak berhak lagi memiliki atas tanah obyek sengketa;

12. Bahwa seharusnya Tergugat I tidak berhak untuk menggadaikan, menguasai apalagi memiliki tanah obyek sengketa dengan cara mensertifikatkan menjadi atas namanya karena Tergugat I hanyalah orang yang disuruh Penggugat untuk mengelola/menggarap tanah obyek sengketa yang telah dibelinya dari Paini dan bukan disuruh untuk memilikinya;
13. Bahwa karena Penggugat telah berkali-kali menyatakan keberatannya tetapi selalu dijawab dengan alasan yang sama, akhirnya Penggugat memutuskan untuk meminta kepada Tergugat I untuk menunjukkan sertifikat SHM No.1177/Ds.Tubanan atas nama Sumarti binti Bani tersebut kepada Penggugat;
14. Bahwa setelah Penggugat melihat sertifikat tersebut, ternyata sertifikat tersebut dibuat berdasar atas rekayasa jual beli palsu atau setidaknya dibuat secara sepihak oleh Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II sewaktu menjabat jadi Kepala desa Tubanan dan Tergugat III sewaktu menjabat jadi P.P.A.T Camat Bangsri;
15. Bahwa rekayasa tersebut dapat dilihat dari sertifikat SHM No.1177/Ds. Tubanan atas tanah obyek sengketa menjadi atas nama Sumarti binti Bani dibuat berdasar atas akta jual beli antara Tergugat I (Sumarti) dengan ahli waris Dulmanan bin Kasam (Paini dan Sri mulyati) pada tanggal 3-9-1996, yang dibuat oleh Tergugat III (Teguh Supurbo) sewaktu menjabat jadi P.P.A.T. Camat Bangsri, dengan akta jual beli No. 329/BS/1996 tertanggal 3-9-1996);

16. Bahwa akta jual beli No. 329/BS/1996 tertanggal 3-9-1996 yang dibuat oleh Tergugat III (Teguh Supurbo) sewaktu menjabat jadi PPAT. Camat Bangsri tersebut jelas merupakan akta yang tidak benar dan tidak berdasar hukum karena Sumarti (Tergugat I) tidak pernah melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa dengan Painsi maupun Sri Mulyati, tetapi yang melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa dengan Painsi adalah Kasrun suami Penggugat pada 19-8-1996;
17. Bahwa hal rekayasa jual beli tersebut diatas telah Penggugat buktikan, karena setelah Penggugat menanyakan kepada para ahli waris Dulmanan dan Painsimenegenai akta jual beli antara Painsi dengan Sumarti (Tergugat I), semua menyatakan bahwa mereka tidak pernah melakukan jual-beli atas tanah obyek sengketa, baik dengan akta jual-beli otentik maupun akta dibawah tangan kepada siapapun termasuk kepada Sumarti (Tergugat I), kecuali adanya jual beli dengan Kasrun suami Penggugat pada 19-8-1996;
18. Bahwa selain rekayasa akta jual beli sebagaimana tersebut di atas, pembuatan sertifikat SHM No. 1177/Ds. Tubanan atas tanah obyek sengketa menjadi atas nama Sumarti binti Bani tersebut juga dibuatkan rekayasa surat keterangan warisan No.44/8/WR/1996 tertanggal 12-8-1996, oleh TARA (Tergugat II) sewaktu menjabat jadi Kades Tubanan dengan cara membuat surat keterangan bahwa ahli waris Dulmanan bin Kasam adalah Painsi dan Sri Mulyati;
19. Bahwa surat keterangan warisan tersebut adalah tidak benar, karena yang benar ahli waris dari Dulmanan bin Kasam adalah Painsi dan Tarman bin

Dulmanan (anak Dulmanan dan Paini), sedangkan nama Sri Mulyati adalah bukan nama Sri Mulyati tetapi Sri Mulyanti yang hanya merupakan ahli waris pengganti karena merupakan cucu dari Paini dan Dulmanan;

20. Bahwa berdasarkan atas hal sebagaimana tersebut diatas maka telah dapat ditarik fakta hukum bahwa surat keterangan warisan No. 44/8/WR/1996 tertanggal 12-8-1996 yang dibuat oleh Tergugat II (Tara) Kades desa Tubanan dan akta jual beli yang dikeluarkan oleh Tergugat III (Tegus Supurbo) P.P.A.T. Camat Bangsri, No.329/BS/1996 tertanggal 3-9-1996) dibuat tidak berdasar atas alas yang benar dan sah;
21. Bahwa oleh karena surat keterangan warisan No. 44/8/WR/1996 tertanggal 12-8-1996 yang dibuat oleh Tergugat II (Tara) Kades desa Tubanan dan akta jual beli yang dikeluarkan oleh Tergugat III (Tegus Supurbo) P.P.A.T. Camat Bangsri, No. 329/BS/1996 tertanggal 3-9-1996) dibuat tidak berdasar atas alas yang benar dan sah, maka surat keterangan warisan No. 44/8/WR/1996 tertanggal 12-8-1996 dan akta jual beli No. 329/BS/1996 tertanggal 3-9-1996) menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum pula;
22. Bahwa oleh karena perolehan hak atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat I tersebut tidak berdasar atas alas hak yang benar dan sah bahkan dapat dikategorikan melawan hukum, maka pensertifikatan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat I menjadi sertifikat (SHM) No.1177/Ds. Tubanan atas nama Sumarti binti Bani menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

23. Bahwa oleh karena pensertifikatan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat I menjadi sertifikat (SHM) No.1177/Ds. Tubanan atas nama Sumarti binti Bani cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka penguasaan dan penghak milikan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat I berikut sertifikat yang melekat didalamnya atas nama Sumarti binti Bani menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum pula;
24. Bahwa oleh karena sertifikat (SHM) No. 1177/Ds. Tubanan atas nama Sumarti binti Bani cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka penguasaan dan penghak milikan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat I menjadi tidak sah;
25. Bahwa oleh karena penguasaan dan penghak milikan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat I tidak sah, maka segala tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I menjadi dikuasai oleh Tergugat IV menjadi tidak sah pula;
26. Bahwa oleh karena perbuatan Terugat I sebagai orang yang hanya disuruh Penggugat untuk mengelola/menggarap tanah obyek sengketa yang telah dibeli dari Paini dan bukan disuruh untuk memilikinya, tetapi faktanya Tergugat I malah dengan sengaja ingin menguasai dan memilikinya dengan cara mensertifikatkan menjadi atas nama dirinya dengan cara melakukan rekayasa jual beli palsu adalah suatu perbuatan kejahatan yang sangat bertentangan dengan hukum yang dapat mengakibatkan kerugian materiil maupun non materiil bagi Penggugat dan oleh karenanya maka perbuatan Tergugat I tersebut dapat dikatagorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

27. Bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III telah membantu Tergugat I melakukan proses pensertifikatan atas tanah obyek sengketa yang jelas-jelas tanpa alas hak yang sah, sehingga Tergugat II dan Tergugat III dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
28. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II setidaknya ikut terlibat dalam proses penerbitan sertifikat SHM No. 1177/Ds. Tubanan atas nama Sumarti binti Bani sehingga wajar apabila Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ikut dijadikan pihak dalam perkara ini;
29. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini tidak sia-sia maka Penggugat mohon kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk dapat memfasilitasi proses pensertifikatan atas sebidang tanah obyek sengketa yang berlokasi di dukuh Selencir, desa Tubanan, dahulu Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan C desa No.2425 persil 92 Klas D II atas nama Dulmanan bin Kasan, dengan ciri-ciri batas :
- a. Utara : Saluran air Timur : Tanah milik Ngarijan
 - b. Selatan : Jalan lorong/Tanah milik Nurcahyo Barat : tanah milik Nasir
 - c. Menjadi atas nama Penggugat;
30. Bahwa Penggugat telah berupaya menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan tetapi tidak berhasil, maka Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Jepara berkenan pula menyertakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat maupun Turut Tergugat;

31. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat, dengan adanya kekhawatiran tanah obyek sengketa dimaksud akan dipindah tangankan oleh Tergugat I dan Tergugat IV kepada pihak lain, maka Penggugat mengajukan permohonan agar Pengadilan Negeri Jepara menjatuhkan sita jaminan di atasnya;

32. Bahwa dengan demikian untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat I dan Tergugat IV, Penggugat mohon kiranya Tergugat I dan Tergugat IV dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 25.000; (Dua puluh Lima ribu rupiah) per hari, setiap Tergugat I dan Tergugat IV lalai melaksanakan kuwajibannya untuk memenuhi putusan sejak dibacakan hingga dilaksanakan putusan tersebut;

Selanjutnya, berdasarkan pertimbangan hakim dalam memutus Perkara No.71/Pdt.G/2020/PN Jpa fakta hukum yang terungkap di persidangan dan dari saksi-saksi serta bukti surat diketahui bahwa:

- a. Bahwa hasil dari pemeriksaan setempat dinyatakan bahwa pembayaran tanah objek sengketa dinyatakan sah secara hukum sebesar Rp.7.000,000,00 (tujuh juta rupiah) yang dilakukan penggugat kepada Paini, dengan pertimbangan hakim bahwa berdasarkan bukti Kasrun telah membayar tanah objek sengketa kepada Paini, oleh sebab itu hakim berpendapat bahwa petitum tersebut beralaskan hukum dan patut untuk dikabulkan.
- b. Penggugat dalam petitumnya menyatakan sah secara hukum kwitansi tertanggal 19 Agustus 1996 yang telah ditanda tangani oleh Paini, bahwa berdasarkan bukti P-3 suami Penggugat (Kasrun) telah membayar tanah

obyek sengketa kepada Paini, dan Paini telah memberikan cap jempol pada kwitansi pembayaran tersebut, sebagai tanda telah menerima uang dari suami Penggugat (Kasrun), oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum keempat tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan

- c. bahwa didalam petitumnya Penggugat menyatakan sah secara hukum jual beli antara Penggugat dengan Paini atas sebidang tanah yang berlokasi di Dukuh Selencir, Desa Tubanan, dahulu Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan C Desa No. 2425 Persil 92 Klas D II atas nama Dulmanan bin Kasan, dengan ciri-ciri batas :

1. Utara : Saluran air
2. Timur : Tanah milik Ngarijan;
3. Selatan : Jalan lorong/Tanah milik Nurcahyo
4. Barat : tanah milik NASIR;

Pertimbangan hakim hal ini ialah, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik suami Penggugat (Kasrun) yang dibeli dari Paini, sehingga menurut Majelis Hakim petitum kelima tersebut beralasan hukum dan patut dikabulkan

- d. Dalam petitumnya, penggugat menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang berlokasi di Dukuh Selencir, Desa Tubanan, dahulu Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang, Kabupaten

Jejara dengan C Desa No. 2425 Persil 92 Klas D II atas nama Dulmanan bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik suami Penggugat (Kasrun) yang dibeli dari Paini.

- e. bahwa didalam petitumnya Penggugat : Menetapkan menurut hukum Surat Keterangan Warisan No. 44/8/WR/1996, tertanggal 12-8-1996, dan Akta Jual Beli No. 329/BS/1996, tertanggal 3-9-1996, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, pertimbangan dari hakim dalam hal ini ialah sebagai berikut, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh Paini, dan Sri Mulyati, tanpa melibatkan Ahli Waris yang lain yaitu Tarman, sehingga menurut Majelis Hakim Jual Beli tanah tersebut, batal demi hukum, dan berdasarkan bukti P-9, Tergugat II (Tara) telah membuat Surat Pernyataan, tanggal 13 Juni 2019, yang menyatakan bahwa : Sewaktu menjabat sebagai Kepala Desa telah salah membuat Surat Keterangan Jual Beli dan Surat Keterangan Waris karena terjadi kekhilafan nama Sumiyati dan Sumarti adalah orang yang berbeda. Nama pembeli sebenarnya adalah Sumiyati (Penggugat), oleh karena itu menurut Majelis Hakim penerbitan Sertifikat Hak Milik, Nomor 1177, Desa Tubanan, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara, atas nama Sumarti binti Bani (Tergugat I) adalah cacat hukum.
- f. Menetapkan menurut hukum Sertifikat (SHM) No. 1177/Ds. Tubanan atas nama Sumarti binti Bani cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan,

dengan pertimbangan hakim telah terbukti bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh oleh Paini, dan Sri Mulyati, tanpa melibatkan ahli Waris yang lain yaitu Tarman, sehingga menurut Majelis Hakim Jual Beli tanah tersebut, batal demi hukum, dan berdasarkan bukti P-9, Tergugat II (Tara) telah membuat Surat Pernyataan, tanggal 13 Juni 2019, yang menyatakan bahwa : Sewaktu menjabat sebagai Kepala Desa telah salah membuat Surat Keterangan Jual Beli dan Surat Keterangan Waris karena terjadi kekhilafan nama Sumiyati dan Sumarti adalah orang yang berbeda. Nama pembeli sebenarnya adalah (Penggugat), oleh karena itu menurut Majelis Hakim penerbitan Sertifikat Hak Milik, Nomor 1177, Desa Tubanan, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara, atas nama Sumarti binti Bani (Tergugat I) adalah cacat hukum. Dalam hal ini bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 459/K/Sip/1975, tanggal 18 September 1975, bahwa Mengingat *stelsel* negatif tentang *register*/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain. Ini berarti, apabila sertifikat tanah diperoleh secara tidak sah atau melanggar hukum, maka tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga menurut Majelis Hakim petitum kedelapan tersebut beralasan hukum dan patut dikabulkan.

- g. bahwa didalam petitumnya Penggugat : Menetapkan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Pertimbangan hakim dalam dal ini ialah

telah terbukti perbuatan Para Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum

- h. bahwa menyangkut petitum Penggugat : Menetapkan menurut hukum penguasaan dan kepemilikan Tergugat I atas tanah obyek sengketa adalah tidak sah, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik suami Penggugat (Kasrun) yang dibeli dari Paini.
- i. bahwa didalam petitumnya Penggugat : Menetapkan menurut hukum segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat IV terhadap obyek sengketa adalah tidak sah bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik suami Penggugat (Kasrun) yang dibeli dari Paini, dan berdasarkan dalil gugatan Penggugat, Tergugat I telah menggadaikan tanah obyek sengketa kepada Tergugat IV, sehingga menurut Majelis Hakim tindakan yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat IV terhadap tanah obyek sengketa adalah tidak sah.
- j. bahwa menyangkut petitum Penggugat : Menghukum Tergugat I dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar segera menyerahkan sepenuhnya obyek sengketa dalam keadaan baik tanpa adanya pembebanan berikut surat-suratnya kepada Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik suami Penggugat (Kasrun) yang dibeli dari Paini

- k. bahwa menyangkut petitum Penggugat : Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk dapat memfasilitasi proses pensertifikatan atas sebidang tanah obyek sengketa yang berlokasi di Dukuh Selencir, Desa Tubanan, dahulu Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan C Desa No. 2425 Persil 92 Klas D II atas nama Dulmanan, bahwa menurut Majelis Hakim merupakan tugas dari Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, untuk memberikan pelayanan kepada Penggugat, apabila Penggugat memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan, sehingga menurut Majelis Hakim tidak perlu memerintahkan Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, oleh karena itu petitum tersebut ditolak, karena tidak beralasan hukum.
- l. bahwa menyangkut petitum Penggugat : Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah) per hari, setiap Tergugat I dan Tergugat IV lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa pembayaran uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dikenakan kepada perbuatan untuk melakukan sesuatu, agar orang yang dikenai beban tersebut, melakukan apa yang diperintahkan kepadanya. bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah milik suami Penggugat (Kasrun) yang dibeli dari Paini dan berdasarkan dalil gugatan Penggugat, Tergugat I telah menggadaikan tanah obyek

sengketa kepada Tergugat IV, untuk itu pembebanan uang paksa hanya dibebankan kepada Tergugat I, karena yang menguasai tanah obyek sengketa sepenuhnya adalah Tergugat I, dan Tergugat I berkewajiban untuk memenuhi isi Putusan tersebut, dan apabila Tergugat I tidak memenuhi isi Putusan tersebut, maka harus dikenai uang paksa (*dwangsom*), yang besarnya sebagaimana dalam amar Putusan perkara ini, sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap bahwa menyangkut petitum Penggugat : Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat atau Para Turut Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, Menimbang, bahwa karena perkara ini belum berkekuatan hukum tetap, maka pihak Para Tergugat, dan Para Turut Tergugat, baik yang hadir, maupun tidak hadir di persidangan, mempunyai hak untuk mengajukan upaya hukum terhadap Putusan tersebut; Menimbang, bahwa karena petitum tersebut tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 18 ayat (1) HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, masing-masing Nomor 16 Tahun 1969, tertanggal 11 Oktober 1969, Nomor 3 Tahun 1971, tertanggal 17 Mei 1971, dan Nomor 3 Tahun 1978 tertanggal 1 April 1978,

- m. Bahwa menyangkut petitum Penggugat : Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini secara tanggung renteng, dengan ini majelis hakim yang berkaitan langsung dengan perkara ini adalah Tergugat I, sedangkan

Tergugat II dan Tergugat III adalah berkaitan dengan administrasi penyelenggaraan Pemerintahan, sedangkan Tergugat IV berkaitan langsung, dan memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I, dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II, dan Tergugat III, oleh karena itu menurut Majelis Hakim biaya perkara ini dibebankan kepada Tergugat I secara keseluruhan, maka sesuai prinsip pihak yang kalah membayar biaya perkara, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka biaya perkara ini dibebankan kepada Tergugat I, yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan

- n. Bahwa menyangkut petitum Penggugat terkait menghukum kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapa saja yang berkaitan dengan obyek sengketa untuk tunduk dan patuh pada putusan ini, pertimbanganmajelis hakim dalam hal ini ialah bahwa terhadap petitum tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa para pihak baik Penggugat, Para Tergugat, maupun Para Turut Tergugat yang berperkara, harus mentaati dan tunduk pada Putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim, dan Putusan tersebut hanya mengikat para pihak yang berperkara, dan tidak mengikat pihak lain yang tidak terlibat langsung didalamnya, dan Para Tergugat didalam perkara ini telah dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan hukum, dan terhadap pihak yang telah dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum untuk tunduk pada Putusan Majelis Hakim, oleh karena itu menurut Majelis Hakim petitum tersebut beralasan hukum, maka petitum tersebut patut dikabulkan.

Berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka petitum Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, sedangkan selebihnya ditolak. Dengan demikian dari semua alat bukti surat, dan keterangan saksi yang telah seluruhnya dipertimbangkan, hanya alat bukti surat dan keterangan saksi yang relevan menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim, dan terhadap keseluruhan alat bukti surat, dan keterangan saksi tersebut tetap terlampir dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas dan putusan perkara ini.

Putusan Pengadilan Negeri Jepara melalui Putusan No.71/pdt.g/2020/PN.Jpa memutuskan dengan memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam HIR, KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, yaitu:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan hukum;
3. Menyatakan sah secara hukum pembayaran tanah obyek sengketa sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) yang dilakukan oleh Penggugat kepada Paini;
4. Menyatakan sah secara hukum kwitansi tertanggal 19 Agustus 1996 yang telah dicap jempol oleh Paini;
5. Menyatakan sah secara hukum jual beli antara Penggugat dengan Paini atas sebidang tanah yang berlokasi di Dukuh Selencir, Desa Tubanan, dahulu

Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan C Desa No. 2425 Persil 92 Klas D II atas nama Dulmanan dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Saluran air;

Timur : Tanah milik Ngarijan;

Selatan : Jalan lorong/Tanah milik Nurcahyo;

Barat : tanah milik Nasir;

6. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang berlokasi di Dukuh Selencir, Desa Tubanan, dahulu Kecamatan Bangsri sekarang Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara dengan C Desa No. 2425 Persil 92 Kelas D II atas nama Dulmanan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Saluran air;

Timur : Tanah milik Ngarijan;

Selatan : Jalan lorong/Tanah milik Nurcahyono;

Barat : tanah milik Nasir;

7. Menetapkan menurut hukum Surat Keterangan Warisan Nomor : 44/8/WR/1996, tertanggal 12-8-1996, dan Akta Jual Beli Nomor : 329/BS/1996, tertanggal 3-9-1996 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menetapkan menurut hukum Sertifikat (SHM) No. 1177/Desa Tubanan, atas nama Sumarti binti Bani cacat huku dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

9. Menetapkan menurut hukum penguasaan dan kepemilikan Tergugat I atas tanah obyek sengketa adalah tidak sah;
10. Menetapkan menurut hukum segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat IV terhadap obyek sengketa adalah tidak sah;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar segera menyerahkan sepenuhnya obyek sengketa dalam keadaan baik tanpa adanya pembebanan berikut surat-suratnya kepada Penggugat;
12. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per hari, setiap Tergugat I lalai memenuhi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
13. Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
14. Menghukum Tergugat I, untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini, sejumlah Rp. 4.267.000,00 (empat juta dua ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);
15. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian, menurut analisa penulis peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Sumarti merupakan suatu perbuatan melawan hukum kepada Kasrun dan Sumiyati atas tanah objek sengketa, dengan melakukan pensertifikatkan atas tanah objek sengketa yang dilakukan di luar kehendak Kasrun dan Sumiyati, karena pada awalnya Sumiyati hanya menyuruh

Sumarti untuk mengolah/menggarap tanahnya bukan justru untuk menguasai bahkan memiliki tanah objek sengketa tersebut dengan cara mensertifikatkan menjadi atas nama dirinya dengan cara melakukan rekayasa jual beli palsu. perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam hukum perdata di atur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek (BW)*, yang berbunyi sebagai berikut:

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

Jelas perbuatan yang dilakukan oleh Sumarti adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang dapat mengakibatkan kerugian materiil maupun non materiil bagi Sumiyati dan Kasrun dan oleh karenanya maka perbuatan Sumarti tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Selain itu pula karena Tara (mantan kepala desa Tubanan) dan Teguh Suprobo telah membantu Sumarti melakukan proses pensertifikatan atas tanah obyek sengketa yang jelas-jelas tanpa alas hak yang sah sehingga Tara maupun Teguh Supurbo dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum pula karena mereka ikut terlibat dalam proses penerbitan sertifikat SHM No. 1177/Ds. Tubanan atas nama Sumarti tersebut sehingga wajar apabila Tara maupun Teguh Supurbo ikut dijadikan pihak dalam perkara ini.

Perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara, adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Agar dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Adanya Suatu Perbuatan

Yang dimaksud dengan adanya suatu perbuatan yaitu baik perbuatan aktif maupun pasif, yaitu melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.⁴⁹ Dalam kasus ini terdapat suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak terkait yakni perbuatan jual beli tanah yang berakhir dengan munculnya gugatan perdata perbuatan melawan hukum dengan pihak Sumiyati sebagai Penggugat, Sumarti sebagai tergugat I, Tara sebagai Tergugat II, Teguh Supurbo sebagai Tergugat III, Toyo sebagai Tergugat IV kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai Turut Tergugat I dan Pemerintah Desa Tubanan sebagai Turut Tergugat II.

b. Perbuatan Yang Melawan Hukum

Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila:

- a) Ada perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
- b) Yang dilanggar adalah hak yang dijamin oleh hukum

⁴⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 36

- c) Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh pelaku
- d) Melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan

Berdasarkan bukti beserta para saksi yang dikemukakan oleh pihak penggugat dan para tergugat diketahui sertifikat hak milik atas nama Sumarti, dinyatakan cacat hukum. Perbuatan jual beli tanah dari klaim Sumarti beserta dari para saksi yang dikemukakan oleh pihaknya diketahui jual beli tanah yang dilakukan Sumarti dengan Paini dan Sri Mulyati dilakukan tanpa melibatkan ahli waris yang lain yaitu Tarman yang merupakan anak dari Paini dan Dulmanan sehingga kegiatan jual beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum sesuai dengan Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal, oleh sebab itu jual beli tanah tersebut dikatakan batal demi hukum karena saat jual beli tanah ahli waris yang lain tidak diikutsertakan saat kegiatan jual beli tersebut terjadi.

Selain itu berdasarkan bukti lainnya, Tergugat II yakni Tara telah membuat surat pernyataan pada tanggal 13 Juni 2019 yang menyatakan bahwa, sewaktu menjabat sebagai Kepala Desa telah salah membuat Surat Keterangan Jual Beli dan Surat Keterangan Waris karena terjadi kekhilafan nama Sumiyati dan Sumarti adalah orang yang berbeda. Nama pembeli sebenarnya adalah Sumiyati

(Penggugat). Pernyataan Tara tersebut secara tidak langsung mengakui bahwa jual beli yang sebenarnya terjadi ialah yang dilakukan oleh Penggugat yakni Kasrun suami dari Sumiyati bukan Sumarti, oleh sebab itu dalam pertimbangan hakim sebelumnya dinyatakan bahwa sertifikat atas nama Sumarti adalah cacat hukum.

Dengan ini semua perbuatan tersebut, termasuk yang terlibat dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik, Nomor 177, Desa Tubanan, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara atas nama Sumarti dan siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa maupun mendapatkan hak dari Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum sesuai yang diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara kepada Kasrun dan Sumiyati atas tanah objek sengketa dan dapat dikatakan pula telah melanggar hak yang dijamin oleh hukum dengan melakukan penguasaan dan penghakmilikkan tanpa hak serta perbuatan melakukan rekayasa akta jual beli tanah dengan bantuan tergugat II dan III.

Disini Tergugat I telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dimana awalnya Penggugat hanya menyuruh Tergugat I untuk mengola atau menggarap tanahnya bukan justru untuk menguasai bahkan memiliki tanah objek sengketa tersebut dengan cara mensertifikatkan menjadi atas nama dirinya dengan cara melakukan rekayasa jual beli palsu. Selanjutnya para Tergugat dapat dikatakan bahwa telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan yang berpedoman

pada kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara) yang mana jika satu kausa dikatakan terlarang bila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, serta ketertiban umum.

Disini dapat dilihat bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Sumarti dan para tergugat lainnya terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah dibuktikan dengan kwitansi dengan cap jempol Paini beserta para saksi yang didatangkan oleh pihak penggugat, serta pernyataan dari Tara sebagai pihak Tergugat II, dimana perbuatan yang mereka lakukan bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain yang mana kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain, disini Sumarti sebagai tergugat I dan para Tergugat lainnya telah melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik atau kepatutan dalam masyarakat dengan melakukan pensertifikatkan atas tanah objek sengketa yang dilakukan di luar kehendak Kasrun dan Sumiyati, yang pada awalnya Sumiyati hanya menyuruh Sumarti untuk mengolah/menggarap tanahnya bukan justru untuk menguasai bahkan memiliki tanah objek sengketa tersebut dengan cara mensertifikatkan menjadi atas nama dirinya dengan cara melakukan rekayasa jual beli palsu.

c. Adanya Kesalahan Dari Pelaku

Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, Undang–Undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar para pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Suatu tindakan dapat dikatakan mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dikategorikan untuk dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- d) Ada unsur kesengajaan
- e) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)

Dalam perkara ini jelas dapat diketahui adanya unsur kesengajaan yang dilakukan tergugat untuk menguasai dan memiliki tanah objek sengketa tersebut berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan dan dari saksi-saksi serta bukti surat, bahwa Sumarti sebagai tergugat I jelas dengan sadar telah melakukan perbuatan melawan hukum karena berdasarkan fakta hukum dipersidangan diketahui bahwa yang melakukan jual beli yang sebenarnya ialah Kasrun istri dari Sumiyati atau Penggugat sesuai dengan bukti dan saksi yang ada serta Surat Pernyataan Jual Beli yang dibuat oleh ahli waris Dulmanan dan Paini yakni Tarman sebelum meninggal dunia dan Eko Nur Andi Wiloso (putra dari Sri Mulyati) tanggal 24 Juli 2020 yang menyatakan bahwa jual beli tanah yang dilakukan Pini dengan Kasrun merupakan atas

persetujuan dari mereka sebagai ahli waris dan objek tanah sengketa tersebut hanya dijual kepada pasangan suamiistri Kasrun dan Sumiyati, dan tidak pernah merasa menjual kepada pihak manapun selain mereka.

Kemudian Kelalaian disini, dapat diketahui dari adanya perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Disini berdasarkan fakta hukum yang telah diketahui, tergugat II berkilah bahwa semasa menjabat dulu telah melakukan kekhilafan dalam pembuatan surat keterangan jual beli dan surat keterangan waris dengan ini oleh perbuatan tersebut telah menyebabkan kerugian pada pihak penggugat karena saat melakukan tugasnya Tergugat II tidak melakukan pekerjaannya dengan hati-hati.

d. Adanya Kerugian Bagi Korban

Pasal 1365 KUHPdata telah menyebutkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian adalah wajib untuk mengganti kerugian. Adanya kerugian (*Schade*) karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang akan juga dinilai dengan uang. Penggugat yang mana disini sebagai korban dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat jelas telah mendapatkan kerugian akibat adanya

perbuatan ini, disini penggugat dapat dikatakan menderita kerugian materiil dimana penggugat kehilangan hak atas tanah miliknya. Akan tetapi, selain kerugian materiil korban juga bisa saja terancam mengalami kerugian imateriil yang mana kerugian immaterial ialah kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh pemohon dikemudian hari seperti apabila suatu saat pihak Penggugat ingin menjual tanah tersebut kepada orang lain maupun apabila pihak Penggugat ingin menyewakan tanah tersebut kepada orang lain namun tidak bisa dilakukan karena adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.

Penghitungan ganti rugi pada korban dalam perbuatan melawan hukum dapat didasarkan adanya kemungkinan tiga unsur, yakni biaya, kerugian yang sesungguhnya, dan keuntungan yang diharapkan. Kerugian tersebut dihitung menggunakan sejumlah uang.

Dengan ini apabila suatu perbuatan melawan hukum ternyata dilakukan oleh lebih dari satu orang, maka korban tidak perlu khawatir mengenai ganti kerugian yang akan diterimanya. Karena ganti kerugian tersebut akan dilakukan bersama-sama oleh para pelaku, dan pertanggungjawaban atas kerugian tersebut terletak oleh para pelaku untuk mengganti kerugian tersebut secara bersama-sama

atau secara proporsional menurut kerugian yang ditimbulkan oleh para pelaku.

e. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan kausal ialah hubungan sebab akibat yang dipakai untuk menentukan hubungan apakah ada hubungan antara suatu perbuatan melawan hukum dengan kerugian, sehingga orang yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban. Hubungan kausal ini dapat dilihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian.

Hubungan Kausal ini dapat dikatakan sebagai adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain , kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut. Dengan ini dapat dikatakan bahwa apabila tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum yakni melakukan penguasaan dan penghakmilikkan atas tanah objek sengketa tanpa hak dan pensertifikatan atas tanah objek sengketa tersebut pihak penggugat yang mana dapat disebut pihak yang korban atau pihak yang dirugikan atas kasus ini tidak akan mengalami kerugian, serta apabila pihak tergugat II dan III yakni mantan kepala Desa Bangsri dan Mantan camat PPAT desa Bangsri melakukan tugasnya dengan

hati-hati sehingga tidak terjadi adanya kekhilafan saat bertugas maka korban yakni penggugat tidak akan mengalami kerugian.

Kerugian dalam hal ini dapat diketahui apakah disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang ditekankan disini ialah apakah kerugian itu disebabkan oleh suatu perbuatan dan bagaimana hal tersebut dapat dibuktikan kebenarannya.

Pada unsur hubungan kausal ini ingin menegaskan bahwa apabila sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Dalam hal ini ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban.⁵⁰Sebelumnya, dalam perkara ini diketahui tidak pernah terjadi konsensus jual beli atas tanah objek sengketa antara Sumarti dan Paini yang telah dibuktikan oleh Sumiyati dengan bukti surat dan saksi serta menanyakan kepada para ahli waris Dulmanan. Sertifikat tersebut setidaknya dibuat berdasar rekayasa jual beli palsu atau setidaknya dibuat secara sepihak oleh Sumarti dengan bantuan Tara yang merupakan mantan kepala desa Tubanan dan Teguh Suprobo yang dahulu menjabat sebagai

⁵⁰ Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*, Lex Journalica, Vol 10-Nomor 2, Agustus 2013, halaman 117.

PPAT camat desa Bangsri. Jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa “jual beli” adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Hukum tanah nasional konsepsinya di dasarkan pada hukum adat dan pelaksanaannya mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat maka jual beli hak atas tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya. Oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual⁵¹

Ketentuan mengenai jual beli telah diatur dalam KUHPerdara pasal 1457 bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga tersebut.⁵² Perjanjian dalam hal ini diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

⁵¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, 2000, Djambatan. Hal 23

⁵² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 158

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dalam Pasal 1335 KUHPerdara mengatakan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan hukum. Pasal 1320 KUHPerdara, mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi empat syarat yaitu:

a) Sepakat

Mereka yang mengikatkan dirinya, artinya kedua belah pihak menyetujui atau sepakat mengenai semua hal atau pokok-pokok yang tertuang di dalam perjanjian dengan memberikan tanda tangan sebagai tanda persetujuan.

b) Kecakapan

Untuk membuat suatu perikatan, artinya orang yang membuat perjanjian haruslah orang yang sudah dewasa, sehat jasmani dan rohani, tidak dalam pengampuan, merupakan pihak yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum.

c) Suatu hal tertentu

Objek atau hal yang diperjanjikan di dalam perjanjian harus merupakan objek yang jelas.

d) Suatu sebab yang halal

Artinya perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku.

Apabila dikaitkan dengan perkara yang Penulis bahas, maka terdapat dua syarat yang tidak terpenuhi, yaitu:

a) Kesepakatan Para Pihak

Dalam kasus jual beli atas tanah objek sengketa ini sangat jelas tidak adanya kesepakatan para pihak, yakni dikarenakan pihak yang melakukan jual beli yang sebenarnya ialah Painsi sebagai pemilik tanah dengan pasangan suami istri Kasrun dan Sumiyati, sedangkan

dalam sertifikat tersebut dikatakan bahwa yang melakukan jual beli ialah Pains dengan Sri Mulyati melakukan jual beli dengan Sumarti. Dari sini dapat dilihat bahwa tidak ada kesepakatan antar para pihak karena yang melakukan jual beli ialah Pains saja dan jual beli tersebut dilakukan dengan Kasrun suami dari Sumiyati dan juga terdapat pula surat warisan yang dipalsukan karena yang sebenarnya menjadi ahli waris ialah Pains dan Tarman bukan Pains dan Sri Mulyati.

b) Sebab yang Halal

Dengan adanya nama surat warisan yang dipalsukan, terdapat pelanggaran syarat sebab yang halal karena di dalam proses pensertifikatan terdapat itikad tidak baik antara Sumarti dan Teguh Suprobo sebagai pejabat PPAT dan Tara sebagai mantan kepala desa dengan cara memalsukan nama ahli waris yang harusnya Pains dan Tarman menjadi Sri Mulyati yang sebenarnya nama Sri Mulyati pula turut dipalsukan yang seharusnya Sri Mulyanti bukan Sri Mulyati.

Dalam hal ini menurut analisa penulis syarat “kesepakatan para pihak” termasuk ke dalam syarat subjektif, yaitu apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka akan berakibat pada perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dalam artian apabila para pihak yang berkepentingan tersebut dapat memintakan pembatalan perjanjian kepada Hakim. Sedangkan syarat “sebab yang halal” termasuk syarat objektif, dikatakan demikian karena apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka akan berakibat pada

dapat dibatalkannya perjanjian tersebut atau perjanjian tersebut dapat batal demi hukum, yang bisa dikatakan pula perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi sejak awal sehingga para pihak yang terlibat tidak diperbolehkan mendasarkan perbuatan hukum kepada alasan tersebut. Dengan demikian, dikarenakan tidak terpenuhinya kedua syarat subjektif dan syarat objektif tersebut, maka memang seharusnya bahwa putusan Nomor 71/Pdt/G/2021/PN Jpa akta jual beli No. 329/BS/1996 tertanggal 3-9-1996 yang dikeluarkan oleh Teguh Supurbo ialah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum pula dan menjadi batal demi hukum.

Selain itu, Tergugat III yang tidak lain adalah pejabat PPAT yang merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat sertifikat atas tanah justru malah melakukan sesuatu yang berlawanan dengan hukum, karena selain membantu menerbitkan sertifikat tersebut juga melakukan tindakan yang jelas adanya adalah perbuatan melawan hukum dengan cara melakukan pemalsuan terhadap dokumen-dokumen pembuatan akta jual beli tanah atas objek sengketa yakni pemalsuan surat warisan dengan bantuan dari Tergugat II yang merupakan mantan Kepala Desa Tubanan yang pada akhirnya Tergugat II berkilah memberikan pernyataan bahwa telah melakukan kekhilafan saat bekerja dulu.

Sebagai pejabat negara, PPAT diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu sumber data

bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib di buat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran, pemindahan, dan pembebanan hak yang bersangkutan. oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, diantaranya mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.⁵³ Namun apa yang dilakukan oleh Tergugat III sebagai pejabat PPAT justru bertolak belakang dengan tanggung jawab pejabat PPAT.

Akta PPAT adalah akta yang otentik, hal ini telah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan Undang-Undang.⁵⁴

⁵³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksa-naannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 507

⁵⁴ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007 hlm.59

PPAT selaku pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dalam menjalankan tugas jabatannya melekat pula kewajiban-kewajiban yang harus dipatuhi karena kewajiban tersebut merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan, sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 45 PMA/PKBPN Nomor 1 Tahun 2006. Adapun tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat yuridis, dapat diuraikan sebagai berikut:⁵⁵

a. Sanksi Administratif

yang meliputi Teguran Lisan, Teguran Tertulis, Pemberhentian sementara dari jabatan PPAT, Pemberhentian tidak hormat dari jabatan sebagai PPAT.

b. Pertanggungjawaban

Secara Perdata yaitu apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta autentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan Pengadilan dinyatakan tidak autentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian,

⁵⁵ Khanza Inas Az-Zahra Fikry, Shinta Andri Yani, “*Pertanggungjawaban Ppat Yang Melakukan Pemalsuan Tanda Tangan Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 412/Pdt/2018/Pt Dki)*”, Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram, Volume 1, Juni 2021, Hal 79

maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu. PPAT harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi.

Menurut bapak Mangatas Bona Tua, S.H sebagai salah satu hakim di Pengadilan Negeri Jepara menjelaskan bahwa jika apabila dalam hukum pidana bukti yang paling utama ialah keterangan saksi, maka lain halnya dengan hukum perdata yakni keterangan bukti surat. Menurut Prof Subekti, S.H dalam bukunya Pokok-pokok Hukum Perdata mengatakan bahwa hukum Perdata dalam arti luas meliputi semua hukum privat materiil, yaitu segala hukum pokok yang menhatur kepentingan kepentingan perseorangan. Perkara perdata biasanya mengenai atau menyangkut hak-hak keperdataan seseorang atau pribadi. Hal tersebut lah yang mengakibatkan bahwa tugas dan peran hakim dalam perkara perdata bersifat pasif. Perkara perdata disini timbul karena terjadi pelanggaran terhadap hak seseorang seperti yang diatur dalam hukum perdata. Demikian berkaitan dengan hal tersebut para hakim dalam perkara perdata hanya terbatas untuk menerima dan memeriksa sepanjang mengenai hal-hal yang diajukan oleh para pihak, penggugat dan tergugat serta tugas hakim dalam perkara perdata yang selanjutnya ialah mencari kebenaran sesungguhnya dan sebatas dari apa yang dikemukakan dan dituntut oleh pihak-pihak.

Hakim dalam peradilan perdata memutus perkara berdasarkan fakta – fakta di persidangan sehingga para pihak dalam persidangan baik penggugat ataupun tergugat harus membuktikan atau mengajukan alat bukti yang bisa meyakinkan hakim bahwa gugatannya adalah benar.⁵⁶

Berdasarkan Pasal 1866 KUHPperdata alat bukti yang sah dalam Hukum Acara Perdata dan diakui oleh hukum salah satunya yaitu alat bukti tulisan atau surat. Bukti tulisan atau surat merupakan alat bukti yang pertama disebutkan dalam undang – undang dan merupakan alat bukti paling utama dari yang lain.

Kebenaran dalam perkara perdata diwujudkan sesuai dasar alasan dan fakta-fakta yang diajukan para pihak selama proses persidangan. Maka sebab itu keberadaan akta jual maupun sertifikat dalam persidangan gugatan perdata menjadi sangat penting karena saat proses pemeriksaan perkara masuk pada tahap Pembuktian, berupa Bukti Tertulis/Surat maka keberadaan dokumen adalah mutlak diperlukan. Berdasarkan pasal 1866 KUHPperdata/pasal 164 HIR, mengatur bahwa alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat bukti tulisan/tertulis/surat, ditempatkan dalam urutan pertama. Hal ini bersesuaian dengan kenyataan bahwa dalam perkara perdata, surat/dokumen/akta memegang peran penting.

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Mangatas Bona Tua, S.H, di Pengadilan Negeri Jepara, 14 Maret 2022.

Pembuktian dalam Perkara Perdata merupakan upaya untuk memperoleh kebenaran formil. Kebenaran formil didasarkan pada formalitas-formalitas hukum sehingga akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Sempurna berarti hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan alat bukti otentik dimaksud. Sedangkan mengikat berarti hakim terikat dengan alat bukti otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Berdasarkan pasal 1871 KUH Perdata kekuatan pembuktian formil ialah, menyangkut kebenaran formil yang dicantumkan oleh pejabat pembuat akta. Untuk kebenaran materiil, merupakan permasalahan benar atau tidak keterangan yang tercantum di dalamnya.

Tujuan dari pembuktian adalah untuk memperoleh kepastian bahwa suatu Peristiwa atau fakta yang diajukan benar-benar terjadi, yang nantinya digunakan untuk mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu Putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.⁵⁷

⁵⁷ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Cetakan V, Pustaka Pelajar, Yogya-karta, 2004, hal. 141

B. Akibat Jual Beli Tanah Yang Dinyatakan Telah Terjadi Perbuatan Melawan Hukum Oleh Hakim

Peralihan hak atas tanah yang merupakan hasil dari perbuatan melawan hukum akan menimbulkan akibat hukum yang memunculkan hak-hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat di dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut. Berdasarkan analisis penulis dalam Putusan No.71/pdt.G/2020/PN Jpa Sumiyati dan Kasrun adalah pemilik tanah yang sah sedangkan Sumarti sebagai orang yang tidak berhak melakukan peralihan hak atas tanah dengan cara perbuatan melawan hukum yakni dengan melakukan rekayasa akta jual beli palsu dengan bantuan Tara sebagai mantan kepala desa dan Teguh Suporbo sebagai mantan pejabat PPAT Bangsri kemudian mensertifikatkan menjadi atas nama dirinya.

Dalam penjelasan Pasal 584 KUHPerdara yang berbunyi, hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan; karena daluarsa, karena perwarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. Mengenai pemindahan hak milik bahwa Kasrun dan Sumiyati adalah pihak yang berhak atas tanah tersebut. Bahwa yang dilakukan Sumarti bukan merupakan orang yang mempunyai hak untuk mensertifikatkan tanah objek sengketa tersebut menjadi atas nama dirinya.

Sehingga dengan demikian Kasrun dan Sumiyati sebagai orang yang memiliki kewenangan berhak untuk dilindungi.

Permasalahan pada sengketa atas objek tanah ini ialah mengenai terdapatnya itikad buruk dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Dengan terdapatnya pelanggaran hak-hak yang dilakukan oleh Tergugat (pihak yang melakukan itikad buruk). Oleh sebab itu dalam penerapan pembuatan perjanjian para pihak harus melaksanakannya sesuai yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik. Demikian akibat hukum apabila terbukti bagi para pihak yang memiliki itikad buruk dalam perjanjian jual beli ialah mengacu pada Pasal 1335 KUHPerdara, yaitu apabila perjanjian tersebut dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang maka perjanjian tersebut tidak akan memiliki kekuatan, dan dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan putusan Hakim Pengadilan Negeri Jepara dalam memutus perkara sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Yang mana Sumiyati sebagai penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah objek sengketa tersebut sah dan terbukti secara hukum miliknya dengan pertimbangan bahwa kwitansi yang terdapat cap jempol Painsi sewaktu masih hidup dan beserta alat bukti saksi yang dihadirkan oleh penggugat dapat menguatkan akta dibawah tangan tersebut atau membuktikan bahwa jual beli tanah dengan bukti akta dibawah tangan tersebut benar – benar terjadi. Namun sebaliknya Sumarti sebagai tergugat

berdasarkan bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan tidak dapat membuktikan kalau dirinya ialah orang yang berhak atas obyek sengketa tersebut. Disini Sumarti terbukti bukan sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan tidak mempunyai kapasitas untuk melakukan penguasaan maupun penghakmilikkan atas obyek sengketa, oleh karenanya akta jual beli maupun sertifikat atas tanah yang diterbitkan oleh bantuan Tara dan Teguh Suporbo sebagai mantan pejabat PPAT dinyatakan batal demi hukum. Sumarti sebagai tergugat harus menyerahkan obyek sengketa tanah kepada Sumiyati dan Kasrun.

Dengan adanya itikad buruk (perbuatan melawan hukum) yang dilakukan oleh Sumarti tersebut menimbulkan akibat yang harus ditanggung olehnya. Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdota yang menerangkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, maka tidak mempunyai kekuatan hukum dan perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Berkaitan dengan putusan yang telah diputuskan oleh majelis hakim di Pengadilan Negeri Jepara dengan putusan Nomor 71/Pdt.G/2020/PN Jpa yang menyatakan bahwa dikabulkannya gugatan penggugat untuk sebagian termasuk ditetapkannya para tergugat menurut hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta ditetapkannya secara sah kegiatan jual beli yang dilakukan oleh sepasang suami istri Kasrun dan Sumiyati dengan Paini dan ditetapkannya sertifikat atas nama Sumarti cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap membuat Sumarti yang semula tergugat

membawa kasus sengketa ini ke dalam upaya hukum banding sebagai upaya perlawanan ke Pengadilan Tinggi sebagai upaya hukum perlawanan terhadap putusan yang dijatuhkan pada Pengadilan tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri Jepara.

Demikian, putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara diketahui tidak diterima oleh Sumarti sehingga Sumarti melakukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 71/Pdt.G/ 2020/ PN Jpa untuk diperiksa dalam tingkat banding. Adapun putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yaitu membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 71/Pdt.G/2020/PN Jpa. Kedua lembaga peradilan tersebut masing-masing mengeluarkan putusan yang berbeda.

Demikian dengan upaya banding yang diajukan oleh Sumarti, dalam hal ini setelah Pengadilan Tinggi Semarang memeriksa dan mengadili perkara ini meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara sidang beserta surat-surat tersebut dalam berkas perkara, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 71/Pdt.G/2020/PN Jpa tanggal 4 maret 2021 dan setelah membaca dan meneliti serta memperhatikan memori banding dan kontra memori banding, Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menilai fakta yang terbukti dipersidangan maupun penerapan hukumnya khususnya dengan

dikabulkannya gugatan terbanding semula penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan selebihnya dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Berdasarkan putusan Nomor 71/Pdt.G/2020/PN Jpa diperoleh fakta hukum bahwa tanah objek sengketa seolah-olah telah dijual dua kali yakni yang pertama oleh Pains yang merupakan pemilik tanah kemudian Pains menjual tanah tersebut kepada sepasang suami istri Kasrun dan Sumiyati, yang kedua tanah objek sengketa dijual oleh Pains dan Sri Mulyati kepada Sumarti yang sekarang sebagai pembeding dan terdapat pula sertifikat hak milik.
2. Kemudian, dalam perkara ini dalam petitum pihak terbanding semula penggugat yang terkait dengan agar dinyatakan sahnya kwitansi pembayaran atas tanah objek sengketa yang dibeli terbanding dengan Pains dinyatakan sah sedangkan dalam perkara ini Pains selaku penjual atas objek tanah tidak ikut sebagai pihak dalam perkara ini.
3. Selanjutnya, dalam petitum yang menyatakan untuk menetapkan menurut hukum sertifikat SHM No.1177/Ds.Tubanan atas nama Pembeding Sumarti semula tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yang dengan demikian secara tidak langsung akta jual beli dihadapan PPAT tidak sah yang seharusnya untuk membatalkan akta jual beli atas tanah perkara seharusnya pihak penjual yakni Pains dan Sri Mulyati juga harus digugat.

Berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut Pengadilan Tinggi Semarang menganggap bahwa putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 71/Pdt/G/2020/PN Jpa, tanggal 4 Maret 2021 harus dibatalkan dan Pengadilan tingkat banding akan mengadili sendiri dengan pertimbangan bahwa formalitas gugatan belum memenuhi syarat, karena sebagaimana yang telah dipertimbangkan dimana pihak penjual atas tanah perkara tidak ikut sebagai tergugat oleh karena itu Pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa gugatan penggugat yang demikian adalah kurang pihak.

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusannya Nomor 204/Pdt/2020/PT SMG, sesuai dengan Undang-Undang RI Nomor: 20 Tahun 1947 tentang banding dan Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturanperundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari pbanding semula tergugat
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 71/Pdt/G/2020/PN Jpatanggal4 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut, dan

MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan gugatan terbanding semula penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankeijk verklaard*)

2. Menghukum terbanding semula penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditaksir sebesar Rp. 150.000,00 (Seratus limapuluh ribu rupiah).

Demikian menurut analisa penulis, dapat diketahui bahwa upaya hukum banding ialah suatu upaya hukum biasa melawan putusan Pengadilan Negeri oleh para pihak berperkara perdata yang merasa tidak puas dan tidak dapat menerima terhadap putusan Pengadilan Negeri. Upaya hukum banding dapat pula didefinisikan sebagai pengajuan perkara ke Pengadilan yang lebih tinggi untuk dimintakan pemeriksaan ulangan, apabila para pihak tidak puas terhadap putusan tingkat pertama. Dapat dikatakan bahwa upaya hukum banding merupakan upaya hukum biasa melawan putusan Pengadilan Negeri oleh para pihak berperkara perdata yang merasa tidak puas dan tidak dapat menerima terhadap putusan Pengadilan Negeri. Berpegang pada ketentuan yang telah ditetapkan dalam UU No 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7 sampai Pasal 15, dinyatakan :

Tenggang waktu permohonan banding yaitu:

1. 14 hari sejak putusan diucapkan, apabila waktu putusan diucapkan pihak Pemohon banding hadir sendiri dipersidangan.
2. 14 hari sejak putusan diberitahukan, apabila Pemohon banding tidak hadir pada saat putusan diucapkan di persidangan.
3. Jika perkara prodeo, terhitung 14 hari dari tanggal pemberitahuan putusan prodeo dari Pengadilan Tinggi kepada Pemohon banding.

4. Pengajuan permohonan banding disampaikan kepada Panitera Pengadilan yang memutus perkara di tingkat pertama

Dasar hukum terkait upaya hukum banding diatur dalam UU No 4/2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Pokok Kekuasaan dan UU No 20/1947 tentang Peradilan dan Ulangan pasal 188 s.d. 194 HIR (untuk daerah Jawa dan Madura) dan dalam pasal 199 s.d. 205 RBg (untuk daerah di luar Jawa dan Madura).

Permohonan banding harus diajukan kepada panitera Pengadilan tingkat pertama yang menjatuhkan putusan sesuai dengan yang tertera pada Pasal 7 UU No. 20/ 1947. Menurut Pasal 21 UU No. 4/ 2004 jo. Pasal 9 UU No. 20/ 1947 mencabut ketentuan Pasal 188 – 194 HIR, urutan banding yaitu:⁵⁸

- a. Ada pernyataan ingin banding.
- b. Panitera membuat akta banding.
- c. Dicatat dalam register induk perkara
- d. Pernyataan banding harus sudah diterima oleh terbanding paling lama 14 hari sesudah pernyataan banding tersebut dibuat.
- e. Pemanding dapat membuat memori banding, terbanding dapat mengajukan kontra memori banding.

⁵⁸ H. Zainal Asikin. Hukum Acara Perdata di Indonesia. (Cet-1; Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), h.137.

Dalam upaya hukum banding ini Pengadilan Tinggi memeriksa perkara banding dengan majelis yang terdiri dari 3 orang hakim. Secara garis besar isi putusan banding yaitu :⁵⁹

- 1) menguatkan putusan Pengadilan Negeri.
- 2) memperbaiki putusan Pengadilan Negeri
- 3) Membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan mengadili sendiri, termasuk pula putusan yang didalamnya mengatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili dan didalam putusannya memerintahkan agar Pengadilan Negeri yang berwenang itu untuk memeriksa dan memutus (mengadili) perkara yang bersangkutan.

Pemeriksaan perkara pada tingkat banding bersifat pemeriksaan berkas, tidak lagi pemeriksaan langsung yang melibatkan para pihak, kesaksian atau proses pembuktian. Akan tetapi apabila majelis hakim atau hakim yang menangani perkara tersebut menghendaki, pemeriksaan tambahan bisa dilakukan demi kelengkapan berkas perkara yang akan diputuskan.⁶⁰

Dalam upaya hukum banding pada perkara ini majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa formalitas gugatan penggugat tidak memenuhi syarat karena gugatan kurang pihak oleh karena itu gugatan pokok tidak

⁵⁹ R. Soeparmono. Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi. (Cet-II; Semarang: Mandar Maju, 2005), h.210.

⁶⁰ Ilham Bisri. Sistem Hukum Indonesia. (Cet-X; Depok PT Rajagrafindo Persada, 2017), hal. 69.

perlu dipertimbangkan lagi, dan gugatan terbanding semula penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atau NO (*niet ontvankeijk verklaard*).

Putusan NO ialah suatu putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. Demikian dalam perkara ini putusan Pengadilan Tinggi Semarang memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO), dikarenakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil.

Demikian, menurut penulis putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang sudah tepat dengan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jepara nomor 71/Pdt.G/2020/PN.Jpa dengan menyatakan bahwa formalitas gugatan pada putusan tersebut belum memenuhi syarat karena kurang pihak dengan tidak diikutsertakannya pihak penjual sebagai salah satu pihak yang berpekara. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, yaitu:

- 1) Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR
- 2) Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum
- 3) Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*
- 4) Gugatan mengandung cacat *osbcuur libel, ne bis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Terkait dengan putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 71/PdtG/2020/PN Jpa harus dibatalkan dengan pertimbangan bahwa formalitas gugatan belum memenuhi syarat, karena sebagaimana yang telah dipertimbangkan dimana pihak penjual atas tanah perkara yakni Painsi tidak diikutsertakan sebagai pihak yang berperkara oleh karena itu pengadilan tingkat Semarang berpendapat bahwa gugatan penggugat yang demikian adalah kurang pihak.

Yahya Harahap dalam bukunya menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*.

Berikut yang termasuk Klasifikasi *Error in Persona*:

1. Diskualifikasi *in Person*

Diskualifikasi *in person* terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut:

- a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi *in*

persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.

b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum

Orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali. Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orang tua atau wali mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat.

2. Salah sasaran pihak yang digugat

Bentuk lain *error in persona* yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*). Selain itu dapat juga terjadi salah sasaran, apabila yang digugat anak di bawah umur atau di bawah perwalian, tanpa mengikutsertakan orang tua atau walinya.

3. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.

- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Dalam kasus ini dapat jelas diketahui bahwa gugatan penggugat termasuk ke dalam cacat formil gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*. Dapat dikatakan gugatan kurang pihak atau *plurium litis consortium*, apabila pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.

Dalam perkara ini Sumiyati sebagai pihak penggugat tidak mengikutsertakan pihak penjual yakni Painsi sebagai pihak turut tergugat dan hanya menggugat Sumiyati serta Tara dan Teguh Suprobo, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dan Pemerintah Desa Tubanan saja, dengan ini menurut penulis sudah tepat apabila gugatan penggugat tersebut dinyatakan cacat formil oleh Pengadilan Tinggi Semarang.

Demikian terdapat akibat Hukum Gugatan *Error in Persona*, yakni bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum:

- a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.
- b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima NO (*niet ontvankelijke verklaard*). Putusan NO merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena alasan gugatan mengandung cacat formil. Artinya, gugatan tersebut tidak ditindaklanjuti oleh hakim untuk diperiksa dan diadili sehingga tidak ada objek gugatan dalam putusan untuk dieksekusi. Lain halnya jika putusan tersebut menyatakan bahwa seluruh gugatan dikabulkan atau dikabulkan sebagian (misalnya) dan memang sudah inkracht.

Di samping itu, dasar pemberian putusan NO (tidak dapat diterima) ini dapat kita lihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.

Dalam Pasal 1 Ayat (1) UU Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang dapat menyelenggarakan peradilan dalam menegakkan hukum dan keadilan sesuai dengan Pancasila. Dalam hukum perdata formil, tujuan dari suatu perkara perdata yaitu agar dijatuhinya

putusan yang sesuai dengan keadilan, maka semua pihak penggugat ataupun tergugat berhak untuk mendapatkan pembelaan atau bantuan hukum. Hukum perdata formil atau hukum acara perdata yang mengatur tentang bagaimana cara pihak yang berperkara di pengadilan dan bagaimana cara pengadilan dapat bertindak untuk menyelesaikan perkara perdata. Putusan pengadilan adalah suatu putusan yang sangat dinantikan dan diinginkan oleh pihak yang berperkara untuk dapat menyelesaikan perkara mereka dengan baik. Oleh sebab itu saat dalam pembuat atau penyusunan surat gugatan, diharapkan pihak penggugat dituntut untuk membuat gugatan dengan posita (*fundamentum petendi*) dan petitum yang jelas agar tidak terjadi permasalahan kedepannya.

Dengan ini dapat dilihat bahwa peran hakim sebagai aparatur kekuasaan kehakiman pada prinsipnya tidak lain adalah dalam menjalankan fungsi peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan hakim dalam mengambil suatu kebijaksanaan dalam memutus perkara, diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menentukan: “Hakim dan Hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat” Pasal ini memberikan makna bahwa setiap putusan-putusan hakim harus sesuai dengan hukum yang berlaku dan mempunyai rasa keadilan dalam masyarakat.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian serta pembahasan terhadap Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, berdasarkan putusan Nomor 71/Pdt.G/PN Jpa penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Keabsahan dari jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang belum atau tidak dilaksanakan dihadapan PPAT dan baru dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, sepanjang telah dipenuhinya syarat “tunai” dan “terang” dalam jual beli hak atas tanah tersebut, maka jual beli demikian tetap sah dan berharga. Pada putusan Nomor 71/PDT.G/2020/PN Jpa ini putusan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan Menetapkan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan hukum, serta menyatakan sah bahwa Sumiyati dan Kasrun ialah pemilik sah atas tanah objek sengketa tersebut. Dalam perkara dalam putusan Nomor 71/PDT/G/2020/PN Jpa, terdapat syarat formil yang tidak terpenuhi, yaitu tidak adanya kesepakatan para pihak dan suatu sebab yang halal. Hal ini dikarenakan dalam pembuatan akta tersebut, tidak ada kesepakatan antara Sumarti dengan Paini karena yang melakukan jual beli yang sebenarnya ialah Paini dengan Kasrun suami dari Sumiyati.

2. Akibat hukum yang ditimbulkan apabila terbukti bagi pihak yang beritikad buruk dalam perjanjian jual beli adalah mengacu pada Pasal 1335 KUHPerdara, yakni apabila perjanjian itu dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang maka perjanjian tersebut tidak akan memiliki kekuatan, dan dinyatakan batal demi hukum. Selanjutnya, berdasarkan Putusan Banding Nomor 204/Pdt.2021/PTSMG dalam perkara tersebut Majelis Hakim tingkat banding akan mengadili sendiri dengan pertimbangan bahwa formalitas gugatan belum memenuhi syarat, karena sebagaimana yang telah dipertimbangkan dimana pihak penjual atas tanah perkara tidak ikut sebagai tergugat oleh karena itu Pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa gugatan penggugat yang demikian adalah kurang pihak.

B. Saran

1. Perlunya dilakukan penyuluhan secara intensif dan berkala dari Kantor Kepala Desa kepada masyarakat terkait cara-cara mendaftarkan tanah dan pentingnya pendaftaran tanah bagi kebaikan kita, kemudian diharapkan adanya kesadaran dari para masyarakat, untuk sebaiknya tidak melakukan jual beli di bawah tangan, karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak. Demikian bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, jika sudah memiliki biaya segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertifikat, dimana sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2. PPAT yang merupakan seorang pejabat umum sudah seharusnya menjaga dan mematuhi unsur kode etik profesinya dengan tidak melakukan perbuatan melwan hukum yang dapat merugikan dirinya sendiri maupun pihak lain. Seorang PPAT haruslah menjunjung tinggi harkat dan martabatnya, menjaga kepentingan pihak lain dengan cara selalu berbuat jujur dan mencerminkan perilaku-perilaku yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Diharapkan melalui penelitian ini disarankan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan pihak penggugat hendaknya lebih teliti dalam penyusunan dan pembuatan surat gugatan tersebut agar tidak mengandung cacat formil.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-Buku

- Abdulhay, M., *Hukum Perdata, Pembinaan Upn*, Jakarta, 2003.
- Algra, N. (N.D.). *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung
- Budiono, H., *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Pt. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Fuady, M., *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Pt. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- H.S, S., *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Harahap, M. Y., *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung 1996.
- Harsono, B., *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.
- Ichsan, A., *Hukum Perdata*, Pt. Pembimbing Masa, Jakarta, 1969.
- Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang Press, Malang, 2002.
- Muhammad, A., *Hukum Perdata Indonesia*, Pt. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Prinst, D., *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata*. Bandung: Cv. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Prodjodikoro, W., *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

- Rosyadi, I., *Akad Nominat Syariah: Implementasi Dan Penyelesaian Sengketa*. Kencana Prenada Media Group, 2019.
- Santoso, U., *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Setiawan, I. K., *Hukum Perikatan*. Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Siagian, A. H., *Hukum Perdata*, Usu Press, Medan, 2015.
- Simanjuntak, P., *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2017.
- Sinaga, S. H., *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Pt. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Sutedi, A., *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Thamrin, H., *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011.
- Departemen Pendidikan Nasional kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pn. Balai Pustaka, Jakarta, 2008.
- Soerjono Soekanto, S. M. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Arto, M. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama, Pustaka Pelajar*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.
- Budiono, H. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Pt. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Harsono, B. *Hukumagraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksa-Naannya*, Djambatan, Jakarta, 2007.

Setiawan, I. K. *Hukum Perikatan*. Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

B. Jurnal

Firmanda. (N.D.). *Hakikat Ganti Rugi Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Dan Hukum Perdata Indonesia*, Jurnal Hukum Republica, 16.

Iftitah, A., *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Jurnal Hukum Agraria Lex Privatum, 52, 2014.

Sari, I. *Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata*. 54, 2020.

Slamet, S. R. *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestas*, Lex Journalica, 117, 2013.

Putra, P. A., *Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. Gorontalo Law Review, 59, 2021.

Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah*. Keadilan Progresif, 100, 2014.

Andi Dini Tenri Liu, F. A. (N.D.). *Analisis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dibacakan Dan Penandatanganan Para Pihak Tidak Dihadiri Oleh Saksi*.

Khansa Inas Az-Zaha Fikry, S. A. *Pertanggungjawaban Ppat Yang Melakukan Pemalsuan Tanda Tangan Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 412/Pdt/2018/Pt Dki*, Jurnal Private Law, 128, 2021.

Prawira, I. G., *Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Responsibility Of The Conveyancer Against Selling Land Deed*, Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan, 65, 2016.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

D. Interent

2 arti kata rekayasa di kamus besar bahasa indonesia. (n.d.). Retrieved from lektur.id: <https://lektur.id/arti-rekayasa/>, *Data Sekunder dalam penelitian hukum normatif*. (2014, Agustus 9). Retrieved from wordpress.com: <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/08/09/data-sekunder-dalam-penelitian-hukum-normatif/>