

**BEBERAPA KETENTUAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (ANALISIS
PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2025/PN. BNA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat

Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum



Oleh:

Nama	: Gugun Prizatama
NPM	: 2201110032
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian	: Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADYAH ACEH
BANDA ACEH
2026**

Telah Disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**BEBERAPA KETENTUAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (ANALISIS
PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2025/PN. BNA**



Banda Aceh, 19 Mei 2026
Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fadhlullah'.

Dr. Fadhlullah, S.H., M.S.

**BEBERAPA KETENTUAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (ANALISIS
PUTUSAN NOMOR 15/PDT.G/2025/PN. BNA**

Oleh

Nama : Gugun Prizatama
No. Mahasiswa : 2101110032
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji
Pada Tanggal 18 Juni 2026
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
3. Pembimbing/Penguji I : Dr. Fadhlullah, S.H., M.S.
4. Penguji II : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
5. Penguji III : Rusnin, S.H., M.H.

(.....Mainita.....)
(.....Trio Yusandy.....)
(.....Dr. Fadhlullah.....)
(.....Trio Yusandy.....)
(.....Rusnin.....)

Banda Aceh, 17 Juli 2026

Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum


Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

ABSTRAK

**GUGUN
PRIZATAMA
2026**

**BEBERAPA KETENTUAN PEMBUATAN AKTA
JUAL BELI (ANALISIS PUTUSAN NOMOR
15/PDT.G/2025/PN. BNA**

Fakultas Hukum, Universitas, Muhammadiyah Aceh
(iv, 57) pp, bibl, app

Dr. H. FADHLULLAH, S.H., M.S

Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Namun kenyataannya terjadi perbuatan melawan hukum pada pihak yang tidak mau menandatangani Akta Jual Beli yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan akibat hukum tidak menandatangani Akta Jual Beli, hambatan dalam proses tanda tangan Akta Jual Beli dan upaya Pertimbangan hukum terhadap Pihak yang Tidak Menandatangani Akta Jual Beli.

Untuk melakukan penelitian ini digunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian ini merupakan metode yang melibatkan studi terhadap bahan pustaka sebagai data sekunder, yang juga dikenal sebagai penelitian kepustakaan, penelitian memfokuskan pada untuk membahas hasil penelitian ini, mengacu pada dasar-dasar teori yang diperoleh dari berbagai sumber literatur atau kepustakaan seperti buku-buku teks, jurnal hukum, arsip atau dokumen publikasi hukum.

Hasil penelitian memperoleh bahwa Dalam putusan Nomor 15/Pdt.G/2025/PN.Bna yang menjadi akibat hukumnya adalah sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah beserta 1 (satu) unit rumah diatasnya dengan luas tanah 300 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2097 Atas nama H. Syaifuddin Zuhri (Tergugat) yang terletak di Jalan T. Mahmud, Gampong Lambung, Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh Provinsi Aceh dan menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hambatan karena tidak hadirnya tergugat dalam memberikan keterangan dan hanya di beri kuasa kepada pengacaranya saja. Sehingga akan hal ini menjadi hambatan yang terjadi secara nyata. Kehadiran pihak penggugat dan Tergugat dalam persidangan merupakan suatu hal yang vital dan sangat berpengaruh pada agenda persidangan. Hakim mempertimbangkan bahwa karena tergugat tidak hadir ke Pengadilan maka putusan tersebut diputuskan dengan putusan Verstek, dan menyatakan bahwa perbuatan tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.

Disarankan agar para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah lebih memperhatikan keabsahan administrasi dan aspek hukum sebelum melakukan perjanjian, termasuk memastikan keaslian sertifikat dan status kepemilikan tanah.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT karena dengan limpahan rahmat dan hidayahnya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Tidak lupa shalawat dan salam dilimpahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang merupakan tauladan dalam kehidupan manusia menuju jalan yang diridhai oleh Allah SWT. Karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul “Beberapa Ketentuan Pembuatan Akta Jual Beli (Analisis Putusan Nomor 15/Pdt.G/2025/Pn. Bna” diajukan dalam rangka untuk memenuhi salah satu persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) di Fakultas Hukum Universitas Muhamamdiyah Aceh.

Selesainya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyelesaian skripsi ini. Secara khusus ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya disampaikan kepada:

1. Bapak Dr. H. Fadhlullah, S.H., M.S, selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dalam memberikan bimbingan sehingga penulisan dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini.
2. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H. Kes selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Bapak Trio Yusandy, S.H., M. Kn selaku dosen wali yang telah membantu dalam proses pembelajaran.

4. Dosen dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan ilmu dan nasihat sehingga proses pekerjaan skripsi dapat terlaksana dengan baik.
5. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2022 Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah banyak membantu selama proses perkuliahan.
6. Serta ucapan terima kasih kepada semua pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.

Ucapan terima kasih yang sangat spesial kepada Ibu dan ayah tercinta yaitu Yusnaiti, S.Pd dan Murtaza, S.Pd yang telah mendoakan dan mendidik dengan penuh kasih sayang, serta memberikan motivasi dan semangat sehingga penulisan skripsi ini diselesaikan dengan baik meskipun terdapat kekurangan di dalam skripsi ini.

Penulisan skripsi ini telah diupayakan semaksimal mungkin, namun masih ditemukan kekurangan karena keterbatasan ilmu pengetahuan. Oleh karena itu, diharapkan kritik dan saran yang membangun guna kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya kepada Allah Swt, dimohonkan taufiq dan hidayah semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan ilmu pengetahuan, khususnya dalam hukum Perdata.

Banda Aceh, 15 April 2026

Penulis

Gugun Prizatama
Npm: 220111032

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian	6
C. Metode Penelitian	6
D. Sistematika Penelitian.....	11
 BAB II TINJAUAN UMUM AKTA JUAL BELI	
A. Pengertian Jual Beli	13
B. Pengertian Akta.....	15
C. Pengertian Akta Jual Beli	18
D. Syarat Pembuatan Akta Jual Beli.....	19
E. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum	21
F. Teori Penyelesaian Sengketa.....	26
 BAB III BEBERAPA KETENTUAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI	
A. Akibat Hukum Tidak Mau Menandatangani Akta Jual Beli.....	30
B. Hambatan dalam Proses Tanda Tangan Akta Jual Beli.....	39
C. Upaya Pertimbangan Hukum Terhadap Pihak yang Tidak Menandatangani Akta Jual Beli.....	43
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	51
B. Saran.....	52
 DAFTAR PUSTAKA.....	53
LAMPIRAN.....	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang dan Permasalahan

Konflik pertanahan merupakan proses interaksi antara dua (atau lebih) atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas obyek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, air, tanaman, tambang, juga udara yang berada di atas tanah yang bersangkutan. Secara mikro sumber konflik dapat timbul karena adanya perbedaan atau benturan nilai (*cultural*), perbedaan tafsir mengenai informasi, data, atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan/benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah.¹

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih, keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.²

Sedangkan menurut Christopher More, akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut:³

¹ Maharani Nurdin, "Akar Konflik Pertanahan di Indonesia" *Jurnal Hukum POSITUM*, Vol. 3, No. 2, Desember 2018, hlm. 127

² Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 1.

³ Maria S.W, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 112-113

1. Konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantive, kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis;
2. Konflik structural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol pemilikan sumberdaya tidak seimbang;
3. Konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama atau kepercayaan;
4. Konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah, pengulangan perilaku yang *negative*;
5. Konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda dan perbedaan prosedur penilaian.

Pada dasarnya, semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih berarti pindahnya hak atas tanah karena hukum dan dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain, misalnya karena pewarisan. Meninggalnya pemilik tanah, dengan sendirinya menurut hukum tanah tersebut akan berpindah ke ahli warisnya. Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak milik dapat diwariskan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang berbunyi “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.⁴ Makna dialihkan berarti pindahnya hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya.⁵

Hak atas tanah dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindah tangankan dari atau oleh pemegang hak

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 295.

⁵ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 400.

selaku subyek hukum atau hak kepada hak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan perbuatan atau hak kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.⁶

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menerangkan bahwa “Peralihan 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 melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan atas ketentuan tersebut maka jenis-jenis peralihan hak atas tanah dapat disebabkan karena adanya Jual beli, Tukar menukar, Penghibahan, dan Hibah wasiat. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahny hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

⁶ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2013, hlm. 62

Dalam pemenuhan kebutuhan tanah terkait hak atas tanah maka akan timbul satu hubungan hukum antara satu orang atau lebih dengan perpindahan hak atas tanah tersebut. Perpindahan hak atas tanah antara satu orang dengan orang lain dinamakan Perikatan. Perikatan berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Perikatan yang dimaksud lahir karena persetujuan dan karena Undang-Undang, perikatan yang lahir karena undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum.⁷

Salah satu peralihan hak atas tanah adalah jual beli. Dalam peralihan jual beli diperlukan akta jual beli (AJB). AJB dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya, yaitu PPAT atau PPATS. AJB menjadi bukti tertulis yang sah bahwa telah terjadi jual beli antara penjual dan pembeli.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Undang-Undang Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan bahwa

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

⁷ Muhammad Ali Mabhan, Syahrudin Nawi, Anggreany Arie, “Kedudukan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (Sporadik) Dalam Pembuktian Hukum Perdata”, *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, Volume 5, Nomor 2, Desember 2024, hlm. 1342

Salah satu kasus yang terjadi terdapat perbuatan melawan hukum terkait dengan adanya jual beli tanah yang terjadi di Banda Aceh, dan telah dilakukan persidangan dengan nomor putusan Nomor 15/Pdt.G/2025/PN.Bna. Konflik tersebut terjadi sebagai berikut ini :

Bahwa pada tahun 2020 Penggugat (Yusniwati Binti Syamaun) membeli sebidang tanah beserta rumah diatasnya dengan luas tanah 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dengan SHM Nomor 2075 atas nama H. Syaifuddin Zuhri (Tergugat), tanah tersebut terletak di gampoeng Lambung, Kecamatan Meuraxa, Kota Banda Aceh.

Tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat dengan jumlah sebesar Rp. 195.000.000 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dengan cara pembayaran sebanyak 8 (delapan) kali cicilan menggunakan transfer antar bank. Setelah itu oleh Penggugat ingin membuat Akta Jual Beli di PPAT atas objek tanah sengketa tersebut, namun Tergugat tidak bersedia menandatangani AJB, sehingga Penggugat tidak melakukan penggantian balik nama pada SHM tersebut.

Karena perbuatan tersebut maka Penggugat merasa dirugikan karena perbuatan Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Pasal 1365 KUHPerdara menjelaskan bahwa “setiap perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain, mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut”.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut ini:

1. Apa akibat hukum tidak menandatangani Akta Jual Beli?
2. Apa saja hambatan dalam proses tanda tangan Akta Jual Beli?
3. Bagaimana upaya Pertimbangan hukum terhadap Pihak yang Tidak Menandatangani Akta Jual Beli.

B. RUANG LINGKUP DAN TUJUAN PENELITIAN

1. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi pada kajian ilmu Hukum Perdata, tentang tidak maunya tanda tangan balik nama ketika proses telah selesai dilakukan sesuai dengan judul penelitian ini yaitu "Beberapa Ketentuan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Nomor 15/Pdt.G/2025/Pn.Bna)"

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian sebagai berikut .:

1. Untuk menjelaskan akibat hukum tidak menandatangani Akta Jual Beli
2. Untuk menjelaskan hambatan dalam proses tanda tangan Akta Jual Beli
3. Untuk menjelaskan upaya Pertimbangan hukum terhadap Pihak yang Tidak Menandatangani Akta Jual Beli.

C. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Untuk melakukan penelitian ini digunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian ini merupakan metode yang melibatkan studi terhadap

bahan pustaka sebagai data sekunder, yang juga dikenal sebagai penelitian kepustakaan, penelitian memfokuskan pada untuk membahas hasil penelitian ini, mengacu pada dasar-dasar teori yang diperoleh dari berbagai sumber literatur atau kepustakaan seperti buku-buku *teks*, jurnal hukum, arsip atau dokumen publikasi hukum.⁸

2. Definisi Operasional Variabel Penelitian

1. Ketentuan adalah aturan, sayarat, atau penerapan yang telah ditentukan terlebih dahulu untuk dipatuhi.
2. Pembuatan Akta Jual Beli adalah pembuatan dokumen resmi yang dibuat oleh PPAT untuk membuktinya adanya transaksi jual beli

3. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan dengan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menalaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang ada di Indonesia kaitannya dengan tugas negara Indonesia yang melindungi warga negaranya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang dalam hal ini berkaitan dengan permasalahan yang di angkat penulis.⁹

⁸ Roney Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2018, hlm. 9.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2019, hlm. 133.

b. Pendekatan Kasus

Dalam penelitian hukum normatif merupakan suatu metode yang menitik beratkan pada analisis terhadap kasus-kasus hukum yang terjadi di masa lalu atau saat ini. Pendekatan kasus ini (*case approach*) bertujuan untuk menemukan pola-pola atau tren yang terjadi dalam kasus-kasus hukum tersebut, serta mencari solusi atau saran-saran yang dapat diberikan untuk menyelesaikan masalah hukum yang terkait. Dalam menggunakan pendekatan ini, peneliti harus mengumpulkan informasi tentang kasus yang akan dianalisis, termasuk memperhatikan fakta yang terkait, hukum yang berlaku, dan keputusan yang telah dikeluarkan oleh pengadilan. Setelah itu, peneliti dapat menganalisis kasus tersebut dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan mengacu pada prinsip-prinsip hukum yang berlaku, serta mengkaji kembali berbagai aturan hukum yang terkait dengan kasus tersebut. Dengan demikian, pendekatan kasus dapat menjadi salah satu metode yang efektif untuk memahami dan menyelesaikan masalah hukum normatif yang terjadi di masyarakat.

4. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum, yang digunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun terdapat 3 (tiga) jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.¹⁰

b. Bahan hukum seskunder

Data sekunder merupakan data yang tidak tertulis dan berasal dari kebiasaan dan kepatutan yang diperoleh melalui observasi langsung atau penerapan standar normatif pada peristiwa hukum konkret. Bila diperlukan, juga akan diperoleh melalui wawancara dengan narasumber yang memahami peristiwa hukum tersebut.¹¹

Bahan hukum skunder yang bersifat mendukung dalam arti dirumuskan untuk menunjang validitas dan rehabilitas data primer yang antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Undang-Undang Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 41

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, hlm. 151

5. Cara Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian yuridis normatif adalah sebagai berikut : ¹²

1. Studi pustaka atau *library research*, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dari sumber-sumber tertulis seperti buku, jurnal, artikel, dan dokumen-dokumen hukum lainnya.
2. Dokumentasi, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dari dokumen-dokumen resmi seperti akta otentik, surat-surat resmi, dan laporan-laporan tertulis lainnya.

Setelah pengumpulan data dilakukan, dalam pengolahannya dilakukan beberapa langkah sebagai berikut:

1. Penelitian kembali data yang didapat dengan melakukan pengecekan validitas data tujuannya adalah agar data yang diperoleh lengkap dan terjamin.
2. Proses pengklasifikasian data kemudian dicocokkan dengan permasalahan yang ada, yang tujuannya adalah untuk mempermudah analisis yang dikemukakan.
3. Mencatat data secara sistematis dan konsisten data yang diperoleh dituangkan dalam suatu rancangan konsep untuk kemudian dijadikan dasar utama dalam memberikan analisis sehingga pada akhirnya terdapat keselarasan dengan analisis yang diberikan.

¹² *Ibid*, hlm. 34

6. Analisis Data

Setelah data sekunder terkumpul, selanjutnya dilakukan proses pengolahan dan analisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹³

D. Sistematika Penelitian

Agar penelitian ini tersrtuktur dan terarah, maka disusun sistematika penelitian sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan yang terdiri dari, Latar Belakang, Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan, Metode Penelitian, Sistematika Penelitian.

BAB II Tinjauan Umum Akta Jual Beli, yang terdiri dari Pengertian Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Akta, Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli, Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum, dan Teori Penyelesaian Sengketa.

BAB III Beberapa Ketentuan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang membahas tentang akibat hukum tidak menandatangani Akta Jual Beli, hambatan dalam proses tanda tangan Akta Jual Beli dan upaya Pertimbangan hukum terhadap Pihak yang Tidak Menandatangani Akta Jual Beli.

BAB IV Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

¹³Roney Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm. 59

BAB II

TINJAUAN UMUM AKTA JUAL BELI

A. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹⁴

Jual beli menurut BW adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.¹⁵

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-pasal 1540 BW. Ketentuan tersebut untuk masa sekarang ini tentu saja tidak cukup untuk mengatur segala bentuk atau jenis perjanjian jual beli yang ada dalam masyarakat, akan tetapi cukup untuk mengatur tentang dasar-dasar

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, , 2010, hlm. 243

¹⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Bakti, Bandung, 2014, hlm, 1

BAB II

TINJAUAN UMUM AKTA JUAL BELI

A. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹⁴

Jual beli menurut BW adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.¹⁵

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-pasal 1540 BW. Ketentuan tersebut untuk masa sekarang ini tentu saja tidak cukup untuk mengatur segala bentuk atau jenis perjanjian jual beli yang ada dalam masyarakat, akan tetapi cukup untuk mengatur tentang dasar-dasar

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, , 2010, hlm. 243

¹⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Bakti, Bandung, 2014, hlm, 1

perjanjian jual beli. Dalam Pasal 1457 BW diatur tentang pengertian jual beli sebagai berikut. Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengakibatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁶

Terdapat dua unsur penting dalam jual beli, yaitu:

- a. Barang/ benda yang diperjual belikan. Barang/ benda yang diperjual belikan yaitu bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/ *zaak*. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barangbarang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. KUHPerdara mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503 sampai Pasal 505 KUHPerdara yaitu:¹⁷
 - a) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh;
 - b) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tidak bergerak;
 - c) Ada barang yang bergerak yang bisa dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan, yang dapat dihabiskan adalah barangbarang yang habis karena dipakai.

b. Harga

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli.

¹⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm, 126.

¹⁷ Ibid, hlm. 245

B. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁸ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.¹⁹ Menurut R. Subekti, kata akta dalam Pasal 108 KUHPerdata tersebut di atas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “*acta*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.²⁰

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta mempunyai 2 fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm.149.

¹⁹ Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hlm. .25.

²⁰ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 29.

yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

Istilah akta berasal dari Belanda yaitu *Akte*. Pitlo mengartikan akta yaitu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.²¹ Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan.²²

Ada dua unsur yang harus di penuhi agar suatu tulisan memperoleh kualifikasi sebagai akta yakni :²³

- 1) Tulisan itu harus ditandatangani,
- 2) Tulisan itu diperbuat dengan tujuan untuk dipergunakan menjadi alat bukti.

Ditinjau dari segi pembuatannya, dalam hukum kenotariatan dikenal 2 (dua) macam jenis akta yaitu :

1. Akta Otentik.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, Akta Otentik merupakan:
 “akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuat.”

²¹ Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Internusa, Jakarta, 1986, hlm. 52.

²² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta , 1979, hlm.106.

²³ M.U Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1997, hlm.3.

Berdasarkan pihak yang membuatnya, akta otentik dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

a. Akta Pejabat

Akta *relaas* atau akta pejabat (*ambtelijke akten*), yaitu akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan pengamatan yang dilakukan Notaris tersebut. Akta jenis ini diantaranya akta berita acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan terbatas, akta pendaftaran atau inventarisasi harta peninggalan. Sementara itu, akta *partij* (*party acten*) dimaksudkan sebagai akta yang dibuat dihadapan Notaris berdasarkan kehendak atau keinginan para pihak, dalam kaitannya dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak tersebut. Akta jenis ini diantaranya akta jual beli, akta sewa menyewa, akta perjanjian kredit dan akta keterangan penetapan risalah rapat umum pemegang saham.

b. Akta Para Pihak (*Partij Akte*).

Merupakan akta yang berisi keterangan yang dikehendaki oleh para pihak untuk dimuatkan dalam akta bersangkutan. Misalnya : Akta Jual Beli, Akta Perjanjian Pinjam Pakai, Akta Perjanjian Kredit, Akta Perjanjian Sewa Menyewa, dan lain-lain.

2. Akta di Bawah Tangan

Pasal 1874 KUHPerdata menentukan bahwa : “Yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani

dibawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.”

Dalam Pasal 1869 KUHPdata yaitu : “Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”

C. Pengertian Akta Jual Beli

Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.²⁴ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.²⁵

²⁴ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice Review* 3 (2020), hlm. 191.

²⁵ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2>. (diakses pada hari Jumat, Tanggal 01 Agustus 2025 pukul 12.00 WIB)

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.²⁶

D. Syarat pembuatan Akta Jual Beli

Syarat sah dari sebuah peristiwa peralihan jual beli adalah sebagai berikut ini :²⁷

- a. Adanya kata sepakat yang nantinya menimbulkan perjanjian antara pihak penjual dan pembeli.
- b. Semua pihak yang terlibat dalam proses jual beli harus cakap hukum, maksudnya adalah jika penjual maupun pembeli merupakan orang yang belum dewasa atau belum cukup umur menurut hukum, maka harus diwakilkan oleh walinya karena orang yang belum dewasa mempunyai Wakil Demi Hukum atau Legal Representatif yaitu orang tua atau wali², sedangkan seorang yang terlibat jual beli dan telah dewasa akan tetapi berhalangn menghadap dihadapan PPAT maka bisa

²⁶ Abdi Dharma, "Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta jual beli Yang Menyimpang Dari Ketentuan Pp 24/1997 (Studi Di Kec. Nurussalam Kab. Aceh Timur)," *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)* 2 (2019), hlm. 55

²⁷ Komariah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2017, hlm. 19

diwakilkan kepada orang lain yang sudah dewasa, cakap dengan pembuktian menggunakan surat kuasa notaril yang dibuat dihadapan notaris. Orang yang terlibat juga harus sehat pikiran dan tidak dibawah pengampuan. Nama penjual adalah nama yang tertera pada sertifikat dan jika tanah atau rumah yang dijual merupakan harta bersama dari suami istri maka untuk proses penjualannya harus menggunakan izin suami atau istri yang bersangkutan. Untuk mengetahui penjual adalah suami istri, bisa dibuktikan dengan mengecek asli Akta Nikah dan asli Kartu Keluarga.

- c. Data tanah harus dicantumkan dengan jelas di akta jual beli. Seperti hak yang melekat pada tanah misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak-hak yang bersifat sementara, lalu letak tanah mencakup provinsi, kabupaten / kota, kecamatan, kelurahan / desa, luas tanah, juga hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak pada akta PPAT, maksudnya adalah penjual memiliki hak mendapatkan harga jual beli tanah / rumah dari pembeli akan tetapi penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan kepemilikan (sertifikat) tanah atau rumah tersebut kepada pembeli. Pembeli juga mempunyai kewajiban membayar tanah atau rumah sesuai dengan kesepakatan kepada penjual dan tepat waktu akan tetapi pembeli mempunyai hak untuk menerima asli sertifikat hak atas tanah atau

rumah yang sudah dibeli dari penjual yang merupakan bukti kepemilikan tanah atau rumah.

- d. Isi dan tujuan perjanjian didalam akta jual beli harus berdasarkan keinginan kedua belah pihak yang mengadakan jual beli dan tidak melanggar hukum.

E. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

Dalam hukum acara perdata terdapat dua macam gugatan yaitu gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi. Secara rinci keduanya berkaitan dengan buku ketiga tentang perikatan yang sekilas membahas mengenai hal-hal yang mengatur apabila terjadi perikatan dan perjanjian antar pihak. Adanya kaitan tersebut menjawab mengapa dalam hal membahas mengenai perbuatan melawan hukum serta wanprestasi seringkali bersinggungan dengan tidak terlaksananya perjanjian maupun perikatan. Munculnya gugatan juga bersumber pada tidak terpenuhinya sebuah perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.²⁸

Secara mendasar, tuntutan atau klaim ganti rugi dalam konteks perdata dibangun di atas dua dasar, yakni wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Meskipun, perlu diperhatikan bahwa terdapat perbedaan signifikan antara keduanya. Dalam kasus wanprestasi, kerugian timbul akibat ketidakpatuhan kewajiban yang sebelumnya telah dijanjikan oleh

²⁸ Namira Diffany Nuzan, Fernanda Naulisa Situmorang, Kaniko Dyon Geraldi, "Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi", *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 8 No. 1 Juni (2024), hlm. 862

semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dengan kata lain, kerugian terjadi karena ada perjanjian yang telah ditetapkan sebelumnya.²⁹

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.³⁰

Banyak definisi yang mengartikan istilah perbuatan melawan hukum, ada yang mengartikan bahwa perbuatan melawan hukum adalah 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. Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilakukan di luar kewenangannya atau di luar kekuasaannya. Kemudian perbuatan melawan hukum juga diartikan perbuatan yang melanggar nilai-nilai kesusilaan, nilai-nilai kesopanan yang berkembang di masyarakat serta perbuatan yang melanggar asas-asas umum yang berlaku dalam lapangan hukum.³¹

²⁹ W. Bing, "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata" *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 24, No. 1, (2022)

³⁰ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 7.

³¹ Indah Sari, "Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, September (2020), hlm. 54

Hukum di Prancis yang semula juga mengambil dasar-dasar dari hukum Romawi, yaitu teori tentang *culpa* dari *Lex Aquilla*, kemudian terjadi proses generalisasi, yakni dengan berkembangnya suatu prinsip perbuatan melawan hukum yang sederhana, tetapi dapat menjangkau semua (*catch all*), berupa perbuatan melawan hukum yang dirumuskan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian.³²

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *onrechtmatige daad* atau dalam bahasa Inggris disebut dengan *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah”. Akan tetapi dalam bidang hukum kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum Belanda atau negara-negara Eropa kontinental lainnya. Kata *tort* berasal dari kata latin “*torquere*” atau *tortus* dalam bahasa Prancis, seperti kata “*wrong*” berasal dari kata Prancis “*wrung*” yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).³³

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige*) dapat diartikan secara sempit maupun luas. Pengertian sempit dari melawan hukum adalah tindakan yang melanggar hak subjektif yang diatur oleh undang-undang

³² Tajuddin Noor, Remy B.R Hasibuan, Zuniuss Halawa, ” Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)” Jurnal Hukum Responsif Fh Unpab, VOL. 7 NO. 7. MARET 2019, hlm.128

³³ *Ibid*, hlm.3

(*wettelijk subjektief recht*) atau bertentangan dengan kewajiban hukum bagi pelaku yang ditentukan oleh undang-undang. Menurut Van Apeldoorn hak subjektif merupakan suatu ketentuan yang dihubungkan dengan orang tertentu dengan cara demikian menjadi suatu kewenangan, atau ditinjau dari sudut yang lain suatu kewajiban.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Pasal 1365-1380 KUHPerdata, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan melawan hukum yang dijadikan dasar gugatan ganti rugi, disebutkan dalam pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dalam perbuatan melawan hukum, kerugian muncul sebagai akibat dari kelalaian pelaku yang merugikan korban tanpa adanya perjanjian sebelumnya. Contoh perbuatan melawan hukum adalah ketika seseorang merusak properti milik orang lain tanpa izin, maka pelaku melakukan perbuatan melawan hukum tanpa ada perjanjian atau persetujuan sebelumnya, sehingga pelaku dituntut untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan bersesuaian dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum.³⁴

³⁴ Ayup Suran Ningsih, Harumsari Puspa Wardhani, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi”, *The Prosecutor Law Review*, Volume 02, No. 1, April (2024), hlm. 31

Untuk memahami konsep “perbuatan melawan hukum” itu hakim di Indonesia mengikuti paham yang dianut di Negeri Belanda, yang sejak tahun 1919 hingga kini berpegang pada putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 yang dikenal dengan *Arrest Drukker*.³⁵

Sebelum tahun 1919, sebagai akibat dianutnya aliran Legisma, maka para hakim mengidentikkan bahwa perbuatan melawan hukum itu merupakan suatu perbuatan yang melanggar Undang-undang.³⁶ Sebelum tahun 1919, pengadilan menafsirkan perbuatan melawan hukum sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata (pelanggaran terhadap perundang-undangan yang berlaku). Sehingga bagi perbuatan yang pengaturannya belum terdapat di dalam suatu peraturan perundang-undangan maka tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, walaupun telah nyata perbuatan tersebut menimbulkan kerugian orang lain, melanggar hak-hak orang lain. Dengan kata lain di masa tersebut perbuatan melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut Undang-undang.³⁷

Dalam pandangan teori perlindungan hukum, perbuatan melawan hukum didasarkan pada prinsip keadilan dan pemulihan status *quo*. Teori ini menggarisbawahi pentingnya menjaga keseimbangan antara hak-hak individu dan kepentingan masyarakat umum. Konsep restorasi dalam teori

³⁵ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, 2013, hlm. 319.

³⁶ H.M. Fauzan, *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 76

³⁷ Achmat Setiawan, *Op.cit*, hlm. 9.

ini menuntut agar korban diberikan kompensasi untuk mengembalikan keadaan seolah-olah perbuatan melawan hukum tidak terjadi.³⁸

Suatu perbuatan yang dilakukan dengan kesalahan (apakah *opzet* ataupun *culpa*) yang secara tegas disebutkan dalam perumusan Undang-Undang bukanlah Perbuatan Melawan Hukum melainkan *strafbaar feit*. Perbuatan dimaksud dapat dianggap sebagai perbuatan Melawan Hukum hanya apabila tidak ada perumusan tegasnya dalam Undang-Undang. Dalam hal ini, ranahnya adalah hukum perdata. Namun terutama buat perbuatan yang dilakukan dengan *opzet* yang karenanya membawa kerugian kepada tubuh, nyawa atau harta orang lain, adalah tidak mungkin untuk menganggapnya sebagai Perbuatan Melawan Hukum mengingat ranahnya adalah hukum pidana sejak perbuatan dimaksud telah dilakukan. Karenanya unsur “ada kesalahan” haruslah berupa culpa dengan tambahan bahwa perbuatannya tidak secara tegas diatur dalam Undang-Undang.³⁹

F. Teori Penyelesaian Sengketa

Sengketa juga merupakan sesuatu yang bisa terjadi apabila terdapat benturan antara dua kepentingan yang tidak mampu disatukan, namun disini tidak semua sengketa perlu diakhiri melalui jalur pengadilan.⁴⁰ Dikatakan, jika disini sengketa berada dalam cakupan tatanan hukum,

³⁸ Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, Bintang Timur Pratama, Budi Suryadi, Fauzi Hidayat, “Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata”, *Jurnal Serambi Hukum*, Vol 16 No 01 Tahun (2023), hlm. 140

³⁹ Dharmasisya, “Buy Spear From Side Or Bear I Buy Spear From Side Or Bear It: Kaji T: Kajian Komparatif Pengaturan Perbu Turan Perbuatan Melawan Hukum Di Indonesi An Hukum Di Indonesia dan Belanda”, *Parade Sitorus*, Volume 1 Nomor 2 Juni (2021), hlm.977

⁴⁰ A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Pustaka Pelajar, 2021, Yogyakarta, hlm. 28-32.

sehingga dapat dikategorikan sebagai sengketa hukum. Sengketa hukum ini memiliki kemungkinan untuk diajukan ke pengadilan, tetapi tidak semua sengketa hukum dapat dibawa ke pengadilan. Oleh karena itu, penting untuk memahami dengan baik mengenai pemangku kepentingan yang terlibat dalam konflik tersebut. Dalam konteks sengketa tanah, terdapat subjek dan objek, di mana subjek merujuk pada pelaku-pelaku yang terlibat dalam konflik terkait kepemilikan tanah, baik sebagai pihak yang memengaruhi maupun yang terpengaruh. Hal ini bisa bersifat individu, komunitas, kelompok sosial ataupun institusi yang menyatakan memiliki kendali atas satu atau lebih objek tanah, hutan, dan sumber daya alam. Sedangkan objek diartikan sebagai suatu benda berupa tanah atau sumber daya alam lainnya diantaranya pohon-pohon, yang digunakan sehingga menjadi objek persaingan di antara pihak-pihak yang terlibat.⁴¹

Dalam melakukan penyelesaian sengketa bisa diselesaikan menggunakan 2 (dua) cara, yaitu sebagai berikut :

a. Penyelesaian melalui jalur litigasi

Penyelesaian menggunakan jalur peradilan atau litigasi kerap disebut sebagai *ultimum remedium*, yang berarti bahwa litigasi dianggap sebagai langkah terakhir dalam penyelesaian sengketa.⁴² Artinya, litigasi menjadi sarana terakhir yang digunakan dalam upaya menyelesaikan konflik. Keputusan akhir yang dihasilkan dari

⁴¹ Satyo, B. K. "Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)" *Doctoral dissertation*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023, hlm.

⁴² Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 1- 2.

penyelesaian ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak dalam sengketa. Penyelesaian ini terjadi ketika diantara para pihak terlibat menyuarkan tuntutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.⁴³

b. Penyelesaian Melalui Jalur Non-Litigasi

Penyelesaian ini dijalankan melalui pendekatan para pihak terlibat, sehingga dalam konflik saling setuju untuk menyelesaikan perbedaan melalui musyawarah guna mencapai kesepakatan bersama.⁴⁴ Penyelesaian ini bisa dijalankan dengan beberapa cara, diantaranya:

a. Negoisasi

Negoisasi merupakan metode yang mencapai penyelesaian menggunakan diskusi atau musyawarah dengan semua pihak yang terlibat dalam pertentangan, agar hasilnya diterima oleh semua pihak yang bersangkutan. Kemudian, negoisasi juga diartikan sebagai sarana bagi pihak-pihak yang berkonflik guna menuntaskan permasalahan tanpa melibatkan orang ketiga. Dalam praktik, negoiasi dilakukan guna mencari hal baru yang tidak bisa dilakukan sendiri serta guna menyelesaikan perbedaan kepentingan yang muncul pada para pihak.⁴⁵

b. Konsiliasi

⁴³ Winarta, F. H, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 88

⁴⁴ Wiguna, M. O. C. “Peluan Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian di Dalamnya” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(3), 2018, hlm. 506

⁴⁵ R.F. Saragih, “Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup” Yogyakarta, *Jurnal Hukum*, Vol.7. No. 13. Universitas Islam Indonesia, 2000, hlm. 140.

Konsiliasi merupakan penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam suasana kekeluargaan.⁴⁶ Pada prinsipnya, konsiliasi mirip dengan mediasi karena sama-sama melibatkan pihak ke-3 yang netral, yaitu konsiliator guna membantu para pihaknya saat melangsungkan upaya penyelesaian sengketa. Meskipun demikian, umumnya wewenang konsiliator lebih besar dibanding mediator, karena konsiliator mampu mendorong dan memaksa para pihak yang terlibat untuk bekerja sama dalam menyelesaikan sengketa. Konsiliator juga dapat mengajukan berbagai alternatif penyelesaian yang dapat dipertimbangkan oleh para pihak dalam membuat keputusan.⁴⁷

c. Mediasi

Mediasi disini melibatkan keterlibatan pihak ketiga, yang disebut dengan mediator. Dalam tugasnya untuk memfasilitasi penyelesaian perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat. Disini mediator berkontribusi sebagai pihak adil yang tidak mempunyai wewenang mengambil keputusan tetapi berperan memberikan bantuan kepada semua pihak berselisih guna meraih tujuan yang dapat diterima semua pihak.⁴⁸

⁴⁶ Muhammad Marwan dan Jimmy, *Kuasa Hukum*, S Reality Publisher, Surabaya, 2009, hlm. 376

⁴⁷ Senjaya, M., “Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat”, *Comunity Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat*. 4(3). 2023, hlm. 5468.

⁴⁸ R.F. Saragih, *Op.cit.* hal 140-142

BAB III

BEBERAPA KETENTUAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

A. Akibat hukum tidak menandatangani Akta Jual Beli

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.⁴⁹ Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.⁵⁰ Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁵¹

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya *Pengantar Ilmu Hukum* yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.⁵² Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.⁵³

Sathipto Rahardjo mengemukakan bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap

⁴⁹ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39

⁵⁰ Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 200.

⁵¹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm. 28

⁵² Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010, hlm.131

⁵³ *Ibid*, hlm. 130

hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum. Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum. Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto rahardjo, merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.⁵⁴

R. Soeroso dalam bukunya yang sama juga menjelaskan tentang perbuatan yang dilarang oleh hukum yaitu perbuatan melawan hukum yang lazimnya disebut “*onrechtmatige daad*” adalah sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada orang lain dan mewajibkan si pelaku/pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya (Pasal 1365 KUH Perdata). Perbuatan melawan hukum tersebut diatur dalam Pasal 1365-1380 KUH Perdata. Perbuatan tersebut dikatakan melawan hukum, apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Yang dimaksud dengan hukum bukan hanya berupa undang-undang saja, melainkan termasuk juga hukum tak tertulis, yang harus ditaati oleh masyarakat.⁵⁵

Akibat dari suatu perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian. Kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum diharuskan

⁵⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.40

⁵⁵ *Ibid*, hlm.294

supaya diganti oleh orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu atau oleh si pelaku perbuatan melawan hukum. dengan demikian, Pasal 1365 KUH Perdata mengatur tentang kewajiban bagi si pelaku perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian yang timbul karenanya di satu pihak dan hak untuk menuntut penggantian kerugian bagi orang yang dirugikan.⁵⁶

Perbuatan melawan hukum banyak terjadi pada kasus pertanahan. Sehingga kerap kali menimbulkan sengketa. Suatu sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.

Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁵⁷

Salah satu sengketa tanah kerap terjadi pada jual beli. Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat

⁵⁶Gerald Partogi Siahaan,dkk, "Akibat Hukum Kepailitan Perseroan Terbatas Yang Diakibatkan Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Direksi", *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 3 Issue 3, March 2024, hlm. 256-257

⁵⁷ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta, 1991,hlm. 22.

dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “ Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Sistem yang dianut KUHPerdata. Menurut sistem KUHPerdata jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.⁵⁸

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Notaris dan PPAT/PPATS sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris

⁵⁸ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 86

adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum. Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah notaris, PPAT/PPATS juga adalah pejabat umum.⁵⁹

Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya.

Akibat hukum dari peralihan hak tersebut, maka seseorang akan kehilangan hak terhadap sesuatu benda, dan orang lain mendapatkan hak tersebut karena sesuatu hal sebagaimana yang dijelaskan, yakni dapat melalui jual beli, warisan, pemberian, wasiat dan sebagainya. Suatu benda milik seseorang kemudian dialihkan hak miliknya kepada orang lain melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai

⁵⁹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2006, hlm. 256-257.

benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Oleh karena itu untuk memperjelas status hak milik, maka seseorang harus mengurus sertifikat hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila seseorang memiliki sesuatu benda yang tidak jelas status kepemilikannya, maka dapat saja benda atau harta itu jatuh ke tangan orang lain melalui pengurusan sertifikat kepemilikan tersebut.

Hak atas tanah dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindah tangankan dari atau oleh pemegang hak selaku subyek hukum atau hak kepada hak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan perbuatan atau hak kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.⁶⁰

Sedangkan dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia, balik nama merupakan proses hukum untuk mencatat peralihan hak atas tanah dalam sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertahanan, sebagai akibat dari suatu perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, waris. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

⁶⁰ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia Surabaya, Surabaya, 2013, hlm. 62

peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB). Kantor pertanahan hanya akan memproses balik nama jika dokumen formal diserahkan secara lengkap, persyaratannya yaitu: AJB dari PPAT, Sertifikat Tanah asli, SPPT PBB tahun berjalan dan bukti lunas pajak, dan surat kuasa apabila dikuasakan.⁶¹

Sebelum melakukan pembuatan akta jual beli, diatur dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli kepada petugas kantor pertanahan. Pemeriksaan ini perlu dilakukan untuk mencegah adanya sertipikat palsu atau sertipikat ganda dan memastikan bahwa penjual merupakan pihak yang sah dan berhak menjual tanah tersebut tanpa adanya hak-hak lain yang dilanggar.⁶²

Ketentuan mengenai kewajiban penggunaan akta sebagai alat pembuktian satu-satunya dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah Akta PPAT sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1 butir (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 merupakan 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 tergolong akta otentik dikarenakan telah memenuhi persyaratan dibuat dalam bentuk yang

⁶¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA*, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 407.

⁶² Hayyik Lana Lie Ulin Nuha, "Peralihan Hak Alihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018)", *Indonesian Notary*, Vol. 3 No. 4 (2021), hlm.821

ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum, dan akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat di mana akta itu di buat. Akta PPAT juga berlaku sebagai perjanjian bagi para pihak yang membuatnya, karena di dalam akta PPAT terkandung unsur-unsur dalam perjanjian seperti tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, mengenai objek tertentu dan klausula yang halal. Dengan demikian akta PPAT juga berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.⁶³

Namun, masalah pertanahan sering menimbulkan konflik. Konflik pertanahan merupakan proses interaksi antara dua (atau lebih) atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas obyek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, air, tanaman, tambang, juga udara yang berada di atas tanah yang bersangkutan. Secara mikro sumber konflik dapat timbul karena adanya perbedaan atau benturan nilai (*cultural*), perbedaan tafsir mengenai informasi, data, atau gambaran objektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan/benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah.⁶⁴

Permasalahan yang terjadi saat pembeli dan penjual telah melakukan transaksi jual beli tanah dan pembeli telah membayar lunas tanah tersebut sesuai dengan harga yang disepakati bersama. Pembeli tidak bisa langsung

⁶³ Reny Raymond Diaz, “Penyelenggaraan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Harta Bersama Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur”, *Jurnal FH Unila*, Volume 3 Nomor 1, Januari-Juni 2019, hlm. 32

⁶⁴ Maharani Nurdin, “Akar Konflik Pertanahan di Indonesia” *Jurnal Hukum POSITUM*, Vol. 3, No. 2, Desember 2018, hlm. 127

membuat akta jual beli hingga pada akhirnya penjual meninggal dunia belum juga mengurus Akta Jual Beli sehingga pembeli menagih kewajiban almarhum penjual kepada ahli warisnya yang mana apabila salah satu pihak meninggal dunia dan akan menurun kepada dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia. Akan tetapi, ahli waris enggan untuk membuat Akta Jual Beli dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut.

Apa yang dilakukan tersebut tentu saja merugikan pembeli dan juga telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akibat dari suatu perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian. Kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum diharuskan supaya diganti oleh orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu atau oleh si pelaku perbuatan melawan hukum. dengan demikian, Pasal 1365 KUH Perdata mengatur tentang kewajiban bagi si pelaku perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian yang timbul karenanya di satu pihak dan hak untuk menuntut penggantian kerugian bagi orang yang dirugikan.⁶⁵

Berdasarkan teori *schutznorm*, untuk menuntut tanggung jawab dari pelaku tindakan melanggar hukum, bukan hanya cukup dengan menunjukkan keterkaitan kausal antara tindakan dan kerugian, tetapi juga harus membuktikan bahwa aturan yang dilanggar memang diciptakan untuk melindungi (*schutz*) kepentingan korban. Meskipun dasar gugatan dan akibat hukum dari perbuatan melawan hukum terlihat jelas, ada beberapa keterbatasan

⁶⁵Gerald Partogi Siahaan , Sunarmi , Budiman Ginting , Mahmul Siregar, "Akibat Hukum Kepailitan Perseroan Terbatas Yang Diakibatkan Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Direksi", *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 3 Issue 3, March 2024, hlm. 256-257

dan pertimbangan yang perlu dipertimbangkan. Dalam beberapa situasi, pertimbangan etika, kepentingan umum, dan kerumitan kasus dapat mempengaruhi bagaimana hukum diterapkan. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap perbuatan melawan hukum haruslah bersifat komprehensif dan cermat, dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang berkaitan.⁶⁶

Dalam putusan Nomor 15/Pdt.G/2025/PN.Bna yang menjadi akibat hukumnya adalah sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah beserta 1 (satu) unit rumah di atasnya dengan luas tanah 300 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2097 Atas nama H. Syaifuddin Zuhri (Tergugat) yang terletak di Jalan T. Mahmud, Gampong Lambung, Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh Provinsi Aceh dan menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

B. Hambatan dalam proses tanda tangan Akta Jual Beli

Pada dasarnya, semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih berarti pindahnya hak atas tanah karena hukum dan dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain, misalnya karena pewarisan. Meninggalnya pemilik tanah, dengan sendirinya menurut hukum tanah tersebut akan berpindah ke ahli warisnya. Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak milik dapat diwariskan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang berbunyi “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.⁶⁷ Makna dialihkan berarti pindahnya hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya perbuatan hukum yang

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 142

⁶⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 295.

disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya.⁶⁸

Hak atas tanah dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindah tangankan dari atau oleh pemegang hak selaku subyek hukum atau hak kepada hak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan perbuatan atau hak kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.⁶⁹

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat 1 yang menyebutkan bahwa: “Peralihan 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

⁶⁸ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 400.

⁶⁹ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia Surabaya, Surabaya, 2013, hlm. 62

pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan atas ketentuan tersebut maka jenis-jenis peralihan hak atas tanah dapat disebabkan karena adanya Jual beli, Tukar menukar, Penghibahan, dan Hibah wasiat. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

Jual beli tanah yang terjadi dalam kasus, merupakan jual beli tanah dalam hukum tanah nasional . AJB yang telah dijelaskan diatas sebelumnya, hanya merupakan syarat formil sebagai bukti telah terjadinya jual beli untuk kepentingan pendaftaran tanah. Pada konsep jual beli tanah yang merupakan adanya peralihan hak milik, terdapat yurisprudensi mengenai keabsahan jual beli tersebut sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970 bahwa syarat sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, dan bukan syarat formil yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Adapun syarat materiil yaitu:⁷⁰

1. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan,
2. Pembeli adalah sebagai pihak yang berhak membeli tanah yang bersangkutan,
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum, dan
4. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa

⁷⁰Arie S.Hutagalung & Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia,” *Hukum dan Pembangunan*, Maret 2005), hlm. 36.

Konflik pertanahan yang terjadi di masyarakat muncul dalam beragam bentuk. Pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian konflik tersebut pun tidak sedikit, baik negara maupun institusi *civil society* seperti, lembaga swadaya masyarakat (LSM). Tetapi proses penyelesaian sengketa acap kali menemui jalan buntu sehingga menjadikan konflik semakin berlarut-larut.⁷¹

Dalam putusan Nomor 15/Pdt.G/2025/PN Bna yang menjadi hambatan yang pertama kali muncul adalah terkait dengan masalah tidak keopratifnya tergugat pada saat proses persidangan. Sikap tidak koperatif menjadi penghambat penyelesaian masalah pembuatan sertipikat hak milik untuk pertama kali dalam kasus tersebut. Akan hal ini Tergugat tidak dapat hadir dalam memberikan keterangan bahkan tanpa didampingi oleh pengacara Tergugat.

Kehadiran pihak penggugat dan Tergugat dalam persidangan merupakan suatu hal yang vital dan sangat berpengaruh pada agenda persidangan selanjutnya. Ketidakhadiran Penggugat dan Tergugat dalam persidangan, walau telah dilakukan pemanggilan secara resmi dan patut, dianggap sebagai ketidakseriusan para pihak untuk memperjuangkan haknya. Sehubungan dengan hal ini, ketidakhadiran Penggugat dan Tergugat di muka persidangan dapat memberikan dampak yang berbeda terhadap jalannya persidangan. Tergugat dengan itikad buruk dapat tidak memenuhi panggilan

⁷¹ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margareta Pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 65

oleh pihak pengadilan setiap kali dipanggil untuk menghadiri sidang dengan tujuan untuk menghambat pemeriksaan dan penyelesaian perkara.⁷²

Berdasarkan penjelasan tersebut bahwasanya yang menjadi hambatan adalah karena tidak adanya kehadiran tergugat dalam memberikan keterangan dan hanya di beri kuasa kepada pengacaranya saja. Sehingga akan hal ini menjadi hambatan yang terjadi secara nyata. Kehadiran pihak penggugat dan Tergugat dalam persidangan merupakan suatu hal yang vital dan sangat berpengaruh pada agenda persidangan.

C. Upaya Pertimbangan Hukum Terhadap Pihak yang Tidak Menandatangani Akta Jual Beli.

Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 BW/KUH perdata yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Bahwa dengan mencermati bunyi tersebut maka dapat di lihat ada unsur yang harus dipenuhi dalam menilai suatu perbuatan hukum itu telah melakukan perbuatan melawan hukum. Unsur perbuatan yang dikategorikan perbuatan melawan hukum adalah:⁷³

1. Adanya dua pihak/ lebih yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut. Bahwa dengan mengacu pada syarat subyektif sahny suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 BW/KUHPerdata, maka adanya keterlibatan dua pihak atau lebih yang saling bersepakat dan mempunyai kesepakatan sehingga dengan adanya kesepakatan maka timbul lah hak dan kewajiban diantara para pihak pembuat kesepakatan.

⁷² A.Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Yayasan Al Hikmah, Jakarta, 2000,hlm. 84.

⁷³H. Chandra, “Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Praktik Peradilan Sebuah Studi Kasus”, *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 7 No. 1 Juni 2023, hlm.1037

2. Adanya Perbuatan melawan hukum. Bahwa perbuatan yang diperbuat bertentangan dengan undang-undang (norma hukum), norma kesusilaan, norma kesopanan, norma agama. Bahwa apabila seseorang/ badan hukum dalam melakukan perbuatan hukum hendaknya wajib memperhatikan kaedah yang ada pada norma-norma tersebut dan pelanggaran terhadap norma-norma tersebut dapat menyebabkan tuntutan hukum bagi sipelanggar.
3. Adanya Unsur Kesalahan. Adanya perbuatan-perbuatan hukum yang mampu dipertanggung jawabkan oleh pelaku / pihak yang melawan hukum tersebut.
4. Adanya Unsur Menimbulkan kerugian. Bahwa akibat perbuatan hukum yang dibuat oleh si pelanggar tersebut senyatanya telah menimbulkan kerugian kepada pihak lain.
5. Adanya hubungan sebab akibat (Kausalitas). Adanya unsur sebab akibat yang artinya bahwa ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dimintai pertanggung jawabannya.

Upaya hukum dengan cara melakukan gugatan terhadap tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum. Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian.⁷⁴

Hakim harus mengadili dengan benar terhadap perkara yang diajukan kepadanya, ia tidak boleh menolak suatu perkara dengan alasan hukum tidak ada atau belum jelas, melainkan ia wajib mengadilinya. Sebagai penegak hukum ia wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Hakim dalam mengadili suatu perkara yang diajukan kepadanya harus mengetahui dengan jelas tentang fakta dan peristiwa yang ada dalam perkara tersebut. Oleh karena itu, Majelis Hakim sebelum menjatuhkan

⁷⁴ Tami Rusli , Okta Ainita , I Nyoman Martawan, “Analisis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Pembiayaan Dan Pengakuan Hutang Oleh Pt. Finansia Multi Finance (Studi Putusan Nomor: 110/Pdt.G/2020/Pn Tjk)”, *Jurnal Pro Justitia (JPJ)*, Vol. 3, No. , Februari 2022, hlm. 6

putusannya terlebih dahulu harus menemukan fakta dan peristiwa yang terungkap dari Penggugat dan Tergugat, serta alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan. Terhadap hal yang terakhir ini, Majelis Hakim harus mengonstatir dan mengkualifisir peristiwa dan fakta tersebut sehingga ditemukan peristiwa/fakta yang konkrit. Setelah Majelis Hakim menemukan peristiwa dan fakta secara objektif, maka Majelis Hakim berusaha menemukan hukumnya secara tepat dan akurat terhadap peristiwa yang terjadi itu. Jika dasar-dasar hukum yang dikemukakan oleh pihak-pihak yang berperkara kurang lengkap, maka Majelis Hakim karena jabatannya dapat menambah/melengkapi dasar-dasar hukum itu sepanjang tidak merugikan pihak-pihak yang berperkara.⁷⁵

Pertimbangan Majelis Hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menciptakan nilai dalam suatu putusan hakim sehingga menentukan atau tidak terpenuhinya putusan yang memiliki keadilan (*ex aquo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga tidak bisa haruslah mengandung manfaat kepada pihak-pihak yang berkepentingan sehingga suatu pertimbangan hakim haruslah di pertimbangkan secara teliti, baik, dan cermat, maka putusan Hakim yang tidak berasal dari pertimbangan hakim tidak akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mahkamah Agung.⁷⁶

⁷⁵ Henry Arianto, "Peranan Hakim Dalam Upaya Penegakan Hukum Di Indonesia", *Lex Jurnalica Volume*, 9 Nomor 3, Desember 2012, hlm. 154

⁷⁶ Mukti Arto, *Praktek perkara Perdata pada pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm, 140.

Seorang hakim dalam menilai kebenaran keterangan para saksi maupun para pihak, harus dengan sungguh-sungguh memperhatikan,⁷⁷ penyesuaian antara keterangan saksi satu dengan yang lain, penyesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti lain, alasan yang mungkin dipergunakan oleh saksi untuk memberi keterangan yang tertentu, cara hidup dan kesusilaan saksi, serta segala sesuatu yang pada umumnya dapat mempengaruhi dapat tidaknya keterangan itu dipercaya. Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan hakim dalam memberikan putusan serta faktor normatif sebagai dasar hukum penjatuhan perdata yang tidak dapat dilepaskan dari prinsip perdata, harus disesuaikan dengan sifat dan kondisi pelaku, harus ada fleksibilitas hakim dalam memilih hukuman yang dijatuhkan dan cara pelaksanaannya.

Pada Hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya memuat hal-hal sebagai berikut :⁷⁸

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalili-dalil yang tidak disangkal;
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan; Adanya semua bagain dari petitum,
- c. Penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan

⁷⁷ Ferdi Irawan, Erlina B, Melisa Safitri, "Pertimbangan Hakim dalam Perkara PMH oleh Prumnas Way Halim Akibat Kelalaian Pembuatan Sertifikat Tanah", *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 6 No. 2 September 2022, hlm. 4104

⁷⁸ Ahmad Rivai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Oleh Hakim*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 92.

Dalam putusan Nomor 15/Pdt.G/2025/PN.Bna hakim mempertimbangkan sebagai berikut ini :

Menimbang, bahwa tidak datangnya Tergugat tersebut bukanlah disebabkan adanya sesuatu halangan yang sah atau tanpa alasan yang jelas, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat tidak bersedia mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan dan oleh karena itu Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir di persidangan serta terhadap perkara ini harus diperiksa dan diputus dengan verstek sesuai dengan Pasal 149 Rbg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pokok perkara berdasarkan fakta-fakta di persidangan bahwa Penggugat telah membeli objek sengketa a quo milik Tergugat sebagaimana tersebut diatas sejumlah Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dengan cara pembayaran melalui transfer bank sebanyak 8 (delapan) kali (vide bukti P-3 s/d P-10) serta terhadap objek sengketa a quo, Keuchik Gampong Lambung Kecamatan Meuraxa telah mengeluarkan Surat Keterangan Nomor. 470/33/VI/2020 tertanggal 16 Juni 2020 yang menerangkan tentang adanya jual beli terhadap sebidang tanah beserta 1 (satu) unit rumah diatasnya dengan luas tanah 300 M2 antara Penggugat dan Tergugat, bahwa dengan demikian maka objek jual beli sengketa tanah telah memenuhi syarat terang dan tunai sehingga dengan demikian jual beli objek sengketa sah secara hukum sehingga petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya oleh karena jual beli objek sengketa tanah telah dinyatakan sah secara hukum maka objek sengketa adalah sah milik Penggugat terlebih sertifikat asli yang saat ini berada dalam penguasaan Penggugat

Menimbang, bahwa untuk memastikan sahnya kepemilikan penggugat atas objek sengketa agar dapat diakui secara hukum sebagai identitas resmi kepemilikan penggugat atas objek sengketa maka petitum angka 4 patut dan beralasan untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan perbuatan Tergugat yang tidak bersedia menandatangani akta jual beli atas objek sengketa dapat di kualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena mengakibatkan kerugian bagi penggugat, melanggar hak subjektif penggugat, bertentangan dengan kepatutan sehingga karenanya petitum ke5 (lima) gugatan penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (enam) yang memohon agar tergugat dihukum untuk menyerahkan objek sengketa a quo dalam keadaan utuh tanpa beban atau ikatan apapun dengan pihak lain majelis berpendapat oleh karena saat ini objek sengketa berada dalam penguasaan penggugat maka petitum ke-6 (enam) tidak beralasan untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan Sebagian dengan verstek dan gugatan penggugat dikabulkan, Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitum angka 9 (Sembilan) Penggugat yang meminta

kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara. ini, beralasan hukum untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan sebagian dengan verstek.

Putusan hakim merupakan puncak dari suatu perkara yang sedang di periksa dan diadili oleh hakim. Hakim memberikan keputusannya dalam menjatuhkan putusan harus berdasarkan atau yang telah ditentukan oleh undang-undang. Menjatuhkan suatu putusan, bagi Hakim adalah sesuatu proses yang kompleks dan sulit.⁷⁹

Seorang hakim sebelum menjatuhkan putusannya harus memperhatikan serta mengusahakan seberapa dapat jangan sampai putusan yang akan dijatuhkan nanti memungkinkan timbulnya perkara baru. Putusan harus tuntas dan tidak menimbulkan ekor perkara baru. Tugas hakim tidak berhenti dengan menjatuhkan putusan saja, akan tetapi juga menyelesaikan sampai pada pelaksanaannya.⁸⁰

Pada putusan tersebut hakim mempertimbangkan bahwa karena tergugat tidak hadir ke Pengadilan maka putusan tersebut diputuskan dengan

⁷⁹ Erlina B, Suta Ramadan, Riyan Saputra, "Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Sengketa Perbuatan Mengalihkan, Menjaminkan Secara Sepihak Harta Warisan (Studi Putusan Nomor : 27/PDT.G/2022/PN.TJK), *Pagaruyuang Law Jurnal*, Volume 7 No. 1, Juli 2023, hlm86

⁸⁰ *Ibid*, hlm 82

putusan Verstek, dan menyatakan bahwa perbuatan tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.



BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam putusan Nomor 15/Pdt.G/2025/PN.Bna yang menjadi akibat hukumnya adalah sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah beserta 1 (satu) unit rumah di atasnya dengan luas tanah 300 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2097 Atas nama H. Syaifuddin Zuhri (Tergugat) yang terletak di Jalan T. Mahmud, Gampong Lambung, Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh Provinsi Aceh dan menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Hambatan karena tidak hadir tergugat dalam memberikan keterangan dan hanya di beri kuasa kepada pengacaranya saja. Sehingga akan hal ini menjadi hambatan yang terjadi secara nyata. Kehadiran pihak penggugat dan Tergugat dalam persidangan merupakan suatu hal yang vital dan sangat berpengaruh pada agenda persidangan.
3. Hakim mempertimbangkan bahwa karena tergugat tidak hadir ke Pengadilan maka putusan tersebut diputuskan dengan putusan Verstek, dan menyatakan bahwa perbuatan tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.

B. Saran

1. Disarankan agar para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah lebih memperhatikan keabsahan administrasi dan aspek hukum sebelum melakukan perjanjian, termasuk memastikan keaslian sertifikat dan status kepemilikan tanah. Selain itu, perlu adanya peningkatan peran notaris/PPAT

dalam memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat guna meminimalisir terjadinya sengketa di kemudian hari. Aparat penegak hukum juga diharapkan lebih tegas dan cermat dalam menangani perkara serupa agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

2. Disarankan agar para pihak, khususnya tergugat, dapat bersikap kooperatif dan hadir s
3. ecara langsung dalam setiap proses persidangan guna memperlancar jalannya pemeriksaan perkara. Selain itu, perlu adanya optimalisasi peran pengadilan dalam memastikan kehadiran para pihak, misalnya melalui pemanggilan yang efektif dan tegas. Peningkatan kesadaran hukum masyarakat juga penting agar memahami bahwa kehadiran dalam persidangan merupakan hal yang krusial dalam menentukan kelancaran dan keadilan proses peradilan.
4. Disarankan agar pihak tergugat memiliki kesadaran hukum yang lebih tinggi dengan menghadiri setiap proses persidangan guna menghindari putusan secara verstek yang dapat merugikan dirinya sendiri. Selain itu, hakim diharapkan tetap mempertimbangkan secara cermat seluruh alat bukti dan fakta hukum yang ada meskipun perkara diputus tanpa kehadiran tergugat, sehingga putusan yang dihasilkan tetap mencerminkan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Di sisi lain, pengadilan juga perlu meningkatkan efektivitas mekanisme pemanggilan para pihak agar proses persidangan dapat berjalan secara lebih optimal.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 2010.
- , *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Ahmad Rivai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Oleh Hakim*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia Surabaya, Surabaya, 2013.
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Fauzan, H.M. *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2006.
- Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- Komariah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2017.
- Manan, A. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Yayasan Al Hikmah, Jakarta, 2000.

- Maria S.W, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta, 2008.
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003.
- Muhammad Marwan dan Jimmy, *Kuasa Hukum*, S Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Mukti Arto, *Praktek perkara Perdata pada pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.
- Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, 2013.
- Roney Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri*, Ghalia Indonesia, , Bogor, 2018.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta, 1991.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2019.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
- Subekti, , *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Bakti, Bandung, 2014.
- , *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001.
- Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005.
- , *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

Winarta, F. H, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2022.

B. Jurnal

Abdi Dharma, “Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Aktajualbeli Yang Menyimpang Dari Ketentuan Pp 24/1997(Studi Di Kec. NurussalamKab. Aceh Timur),” *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)* 2 (2019).

Ayup Suran Ningsih, Harumsari Puspa Wardhani, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi”, *The Prosecutor Law Review*, Volume 02, No. 1, April (2024).

Bing, W. Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 24, No. 1, (2022).

Chandera, H. “Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Praktik Peradilan Sebuah Studi Kasus”, *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 7 No. 1 Juni 2023.

Dharmasisya, “*Buy Spear From Side Or Bear I Buy Spear From Side Or Bear It: Kaji T: Kajian Komparatif Pengaturan Perbu Turan Perbuatan Melawan Hukum Di Indonesi An Hukum Di Indonesia dan Belanda*”, *Parade Sitorus*, Volume 1 Nomor 2 Juni (2021).

Erlina B, Suta Ramadan, Riyan Saputra, “Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Sengketa Perbuatan Mengalihkan, Menjaminkan Secara Sepihak Harta Warisan (Studi Putusan Nomor : 27/PDT.G/2022/PN.TJK), *Pagaruyuang Law Jurnal*, Volume 7 No. 1, Juli 2023.

Ferdi Irawan, Erlina B, Melisa Safitri, “Pertimbangan Hakim dalam Perkara PMH oleh Prumnas Way Halim Akibat Kelalaian Pembuatan Sertifikat Tanah”, *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 6 No. 2 September 2022.

Gerald Partogi Siahaan, dkk, ”Akibat Hukum Kepailitan Perseroan Terbatas Yang Diakibatkan Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Direksi”, *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 3 Issue 3, March 2024.

Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, Bintang Timur Pratama, Budi Suryadi, Fauzi Hidayat, “Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata”, *Jurnal Serambi Hukum*, Vol 16 No 01 Tahun (2023).

- Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice Review* 3 (2020).
- Hayyik Lana Lie Ulin Nuha,” Peralihan Hak A alihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018) “, *Indonesian Notary*, Vol. 3 No. 4 (2021).
- Henry Arianto, “Peranan Hakim Dalam Upaya Penegakan Hukum Di Indonesia”, *Lex Jurnalica Volume*, 9 Nomor 3, Desember 2012.
- Indah Sari, ” Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, September (2020).
- Muhammad Ali Mabhan, Syahrudin Nawi, Anggreany Arie, “Kedudukan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (Sporadik) Dalam Pembuktian Hukum Perdata”, *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, Volume 5, Nomor 2, Desember 2024.
- Maharani Nurdin, “Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia” *Jurnal Hukum POSITUM*, Vol. 3, No. 2, Desember 2018.
- Namira Diffany Nuzan, Fernanda Naulisa Situmorang, Kaniko Dyon Geraldi, “Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi”, *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 8 No. 1 Juni (2024).
- Reny Raymond Diaz, “Penyelenggaraan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Harta Bersama Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur”, *Jurnal FH Unila*, Volume 3 Nomor 1, Januari-Juni 2019.
- Satyo, B. K. “Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)” *Doctoral dissertation*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.
- Saragih, R.F. “Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup” Yogyakarta, *Jurnal Hukum*, Vol.7. No. 13. Universitas Islam Indonesia, 2000.
- Senjaya, M., “Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat”, *Comunity Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat*. 4(3). 2023.

Tajuddin Noor, Remy B.R Hasibuan, Zuniyus S Halawa, ” Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)” *Jurnal Hukum Responsif Fh Unpab*, VOL. 7 NO. 7. MARET 2019.

Tami Rusli , Okta Ainita , I Nyoman Martawan, “Analisis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Pembiayaan Dan Pengakuan Hutang Oleh Pt. Finansia Multi Finance (Studi Putusan Nomor: 110/Pdt.G/2020/Pn Tjk)” , *Jurnal Pro Justitia (JPJ)*, Vol. 3, No. , Februari 2022.

Wiguna, M. O. C. “Peluan Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian di Dalamnya” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(3), 2018.

C. Website

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2>. (diakses pada hari jumat, tanggal 01 agustus 2025 pukul 12.00 wib)

D. Peraturan Perundang-Undangan

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.