

**PENYELESAIAN SENGKETA AKTA JUAL BELI OBJEK TANAH
(Suatu Penelitian di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jantho)**

Skripsi

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**



Oleh

Nama : Hiwasul Buhyatil Kubra
NPM : 2001110128
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS HUKUM
BANDA ACEH
2024**

Telah disetujui

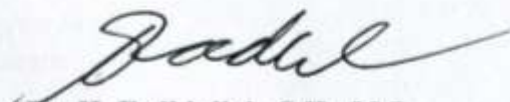
Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

PENYELESAIAN SENGKETA AKTA JUAL BELI OBJEK TANAH
(Suatu Penelitian di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jantho)

Banda Aceh, 24 Januari 2024

Pembimbing


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

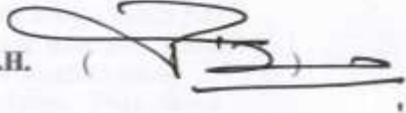
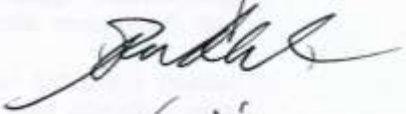
PENYELESAIAN SENGKETA AKTA JUAL BELI OBJEK TANAH
(Suatu Penelitian di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jantho)

Oleh

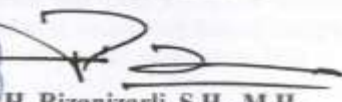
Nama Mahasiswa : Hiwasul Buhyatil Kubra
No.Mahasiswa : 2001110128
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang
Penguji, Pada Tanggal 29 Januari 2024
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

- | | | |
|-----------------------------|--|---|
| 1. Ketua | : Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H. | () |
| 2. Sekretaris | : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes. | () |
| 3. Pembimbing/
Penguji I | : Dr. H. Fadhlullah, S.H., M.S | () |
| 4. Penguji II | : Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn. | () |
| 5. Penguji III | : Nora Mia Azmi, S.H., M.H | () |

Banda Aceh, 6 Februari 2024
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum


()
Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.

ABSTRAK

**Hiwasul Buhyatil Kubra, PENYELESAIAN SENGKETA AKTA JUAL
BELI OBJEK TANAH (Suatu Penelitian di
2024 Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jantho)
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Aceh
(v.50) pp.,bibl.,app.**

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

Permasalahan yang sering terjadi dalam jual beli tanah di Indonesia, karena adanya salah satu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata menjelaskan tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Namun dalam kenyataannya penyelesaian sengketa akta jual beli objek tanah tidak sesuai dengan aturan yang sudah ada.

Tujuan penulisan ini untuk menjelaskan pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek sengketa tanah, untuk menjelaskan faktor yang terjadi terhadap perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek sengketa tanah, untuk menjelaskan upaya yang ditempuh dalam penyelesaian perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek sengketa tanah.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Data dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh data sekunder dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Sedangkan penelitian lapangan dimaksudkan untuk memperoleh data primer dengan mewawancarai responden dan informan.

Berdasarkan hasil penelitian pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek sengketa tanah yang dilakukan yaitu transaksi jual beli antara para pihak harus dilihat sah atau tidaknya jual beli tersebut, para pihak wajib melaksanakan putusan pengadilan dengan cara mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek sengketa dengan membuktikan dalil-dalil gugatan bawah objek sengketa milik para pihak, faktor yang terjadi karena tidak jelasnya alas peralihan hak sehingga membuka peluang untuk diserang, upaya yang ditempuh dalam penyelesaian sengketa dengan cara litigasi dan non litigasi. Proses penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dengan litigasi dinilai akan mampu memberikan kepastian hukum.

Diharapkan kepada para pihak untuk dapat melakukan pertanggungjawaban objek sengketa tanah dengan membuktikan dalil-dalil gugatan yang mereka ajukan ke pengadilan, para pihak untuk dapat memperjelas alas peralihan hak sehingga tidak ada yang dirugikan diantara keduanya, para pihak melakukan upaya penyelesaian secara non litigasi dengan baik agar dapat menemukan titik temu penyelesaian permasalahan yang baik.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **PENYELESAIAN SENGKETA AKTA JUAL BELI OBJEK TANAH (Suatu Penelitian di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jantho)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan, dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Fadhlullah, S.H., MS, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai.
2. Bapak Prof. Dr. H.Rizanizarli S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Ibu Nora Mia Azmi, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing akademik yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

4. Seluruh Bapak Dosen dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Kepada sahabat angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberika semangat.
7. Kepada pihak responden dan informan yang telah memberikan waktu informasi beserta data dalam penelitian skripsi ini.

Yang tercinta Ayahanda Mahdi dan Ibunda Nelly Safridar yang telah membesarkan, serta mencurahkan kasih sayang, pengertian dan telah memberikan cinta yang begitu besar dan senantiasa memanjatkan do'a, membantu dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, serta kepada diri sendiri yang telah mampu kooperatif dalam mengerjakan tugas akhir ini meskipun keadaan sempat tidak berpihak tetapi selalu berusaha percaya diri, hingga dapat menyelesaikan tugas akhir. Terimakasih juga kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. yang telah membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini belum sempurna. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 10 Januari 2024

Penulis,

Hiwasul Buhyatil Kubra
NPM: 2001110128

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan	5
C. Metode Penelitian.....	5
D. Sistematika Pembahasan	8
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN MELAWAN	
HUKUM DAN SENGKETA TANAH	
A. Perbuatan Melawan Hukum.....	10
B. Perjanjian Jual Beli	21
C. Objek Jual Beli dan Objek Yang Tidak Boleh Dijual.....	27
D. Sengketa Tanah	28
BAB III PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS JUAL BELI	
OBJEK SENGKETA TANAH	
A. Pertanggungjawaban Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Objek Sengketa Tanah.....	42
B. Faktor Yang Terjadi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Objek Sengketa Tanah.....	45
C. Upaya Yang Ditempuh Dalam Penyelesaian Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Objek Sengketa Tanah	47
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	49
B. Saran.....	50
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

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

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

Menurut Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.¹

Hukum perdata mengatur tentang jual beli cukup rinci sebagaimana terdapat dalam buku III BW/*Burgerlijk wetboek voor* Indonesia atau disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1457 menyebutkan

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

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Pasal tersebut cukup jelas mendefinisikan bahwa kegiatan jual beli merupakan suatu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melakukannya.

Menurut Subekti suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak (*onroerend*) pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang. Suatu benda dihitung termasuk golongan benda yang bergerak karena sifatnya ialah benda yang tidak tergabung dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, seperti barang perabot rumah tangga yang termasuk golongan benda bergerak karena penetapan undang-undang.²

Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah, karena tanah penting bagi kehidupan. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara. Salah satunya dengan jual beli. Cara jual beli, pemilik tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Dengan adanya kebutuhan akan tanah, sehingga negara republik indonesia yang berdasarkan undang-undang dasar 1945, memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara tersebut untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah.³

Salah satu objek perjanjian jual beli yang sering terjadi sengketa di Indonesia adalah jual beli tanah. Objek sengketa perjanjian jual beli tersebut berupa hak atas tanah yang telah diatur secara khusus dalam perundangundangan yang berlaku. Perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Menurut pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti

² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 61-62

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 87

yang ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata yaitu membukukannya dalam register. Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Beralihnya hak milik ketika nama penjual diubah menjadi nama pembeli dalam suatu sertifikat/ akta tanah yang didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

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

Perbuatan Melawan Hukum diartikan secara sempit, yakni tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Menurut ajaran yang sempit sama sekali tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut ganti kerugian karena suatu perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan hal-hal yang diwajibkan oleh moral atau hal-hal yang diwajibkan dalam pergaulan masyarakat.⁴

Perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat. Perbuatan melawan hukum juga

⁴Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cetakan ke-2, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hlm. 25-26

dapat diartikan sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.⁵

Sebagaimana terjadi di Gampong Lamgeu Kecamatan Suka Makmur Kabupaten Aceh Besar telah terjadi perbuatan melawan hukum atas objek jual beli tanah sengketa. Dimana tanah sengketa tersebut telah dikuasain oleh pihak tergugat sejak tahun 2020 bulan oktober. Penguasaan tanah sengketa tersebut tanpa hak dan melawan hukum dengan menanam pohon kelapa sekitar lima batang. Kasus ini bahkan sudah bergulir ke pengadilan dan sudah terbit suatu putusan.

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk pertanggungjawabanterhadap perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek tanah sengketa?
2. Apa faktor penyebab terjadinya sengketa tanah terhadap perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek tanah sengketa?
3. Apakah upaya yang ditempuh dalam penyelesaian perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek tanah sengketa?

⁵ Ter Haar, *Beginselen en Stelsel Van Het Adatrecht*, hlm. 216

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan

Sesuai dengan judul yaitu “Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Objek Tanah (Suatu Penelitian di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jantho)”, maka yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini adalah dalam bidang Hukum Perdata, yaitu khusus melakukan penelitian tentang Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Objek Tanah (Suatu Penelitian di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jantho). Adapun tujuan Penulisan yang ingin dituliskan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut yaitu :

1. Untuk menjelaskan bentuk pertanggung jawaban terhadap perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek sengketa tanah.
2. Untuk menjelaskan faktor penyebab terjadinya sengketa tanah terhadap perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek sengketa tanah.
3. Untuk menjelaskan upaya yang ditempuh dalam penyelesaian perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek sengketa tanah.

C. Metode Penelitian

1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a. 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.
- b. Jual Beli adalah perjanjian atau persetujuan atau kontrak satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda

atau barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.

- c. Sengketa Tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.

2. Lokasi dan Populasi Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, lokasi penelitian di Wilayah Hukum Aceh Besar. Alasannya, karena Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Objek Tanah (Suatu Kajian Putusan Pengadilan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth) terjadi di Aceh Besar.

3. Cara Pengambilan Sampel

Penentuan sampel dalam penelitian ini dilakukan secara *total sampling*, dimana semua data yang ada dalam populasi diambil sebagai sampel dalam penulisan skripsi ini, sebagai responden dan informan. yaitu sebagai berikut:

1. Responden :

Responden yaitu orang yang memberi respon dan menjawab pertanyaan-pertanyaan yang diajukan peneliti baik tertulis maupun lisan. Responden juga sebagai sumber informasi untuk menunjang penelitian.⁶ Adapun yang menjadi respondennya yaitu:

⁶ Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, 2011, hlm 60

- a. Pihak ke 1 (Pemilik Tanah)
- b. Pihak ke 2
- c. Pihak ke 3
- d. Keuchik

2. Informan :

Informan adalah narasumber yang merujuk pada seseorang yang paham terkait dengan objek penelitian serta mampu memberikan penjabaran tentang topik penelitian yang menjadi latar belakang dalam rumusan masalah penelitian. Adapun yang menjadi informannya yaitu:

- a. Hakim Pengadilan Negeri Jantho
- b. Kepala Badan Pertanahan Nasional
- c. Akademisi

4. Cara Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini dilakukan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, jurnal hukum serta pendapat para sarjana yang relevan dengan penulisan skripsi ini. Sedangkan untuk melengkapi juga dilakukan Penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan cara mewawancarai responden dan informan.

5. Cara Analisis Data

Dari keseluruhan data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif sehingga menghasilkan sebuah karya tulis berbentuk skripsi.

D. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam 4 bab agar mempermudah pemahaman pembaca dalam memahami ruang lingkup skripsi ini. keempat tersebut adalah sebagai berikut.

Bab I, Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat Latar Belakang Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab II, Merupakan Tinjauan Umum Tentang Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum dan Sengketa Tanah yang menguraikan tentang Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian Jual Beli, Objek Jual Beli dan Objek Tidak Boleh Dijual dan Sengketa Tanah.

Bab III, Merupakan Bab hasil penelitian yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum Atas Jual Beli Objek Sengketa Tanah, yang menguraikan tentang Pertanggung Jawaban terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Objek Sengketa Tanah, Faktor Yang Terjadi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Objek Sengketa Tanah, dan Upaya Yang di Tempuh dalam Penyelesaian Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Objek Sengketa Tanah.

Bab IV, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran yang menguraikan tentang solusi dalam Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Objek Tanah (Suatu Penelitian di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jantho).

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN SENGKETA TANAH

A. Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

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.¹

Perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 B.W. Pasal ini menetapkan bahwa perbuatan yang melawan hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu.

Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Sedangkan ketentuan pasal 1366 KUHPerdara menyatakan: Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.

¹ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm.7

Ketentuan pasal 1365 tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan pasal 1366 KUHPerdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian. Berdasarkan putusan *Hoge Raad* 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum adalah: ²

- 1) Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak *absolute* (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain);
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat;
- 4) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Pengertian perbuatan melanggar hukum dalam putusan *Hoge Raad* 1919 adalah dalam arti luas karena tidak hanya melanggar Undang-Undang, tetapi juga bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, kesusilaan, dan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut: Adanya suatu perbuatan. Suatu perbuatan melawan hukum diawali

² Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.170

oleh suatu perbuatan dari pelakunya. Perbuatan disini meliputi perbuatan aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu), padahal secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk patuh terhadap perintah undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (*public order and morals*).

- a) Perbuatan tersebut melanggar hukum. Manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan.
- b) Adanya kerugian bagi korban. Yang dimaksud dengan kerugian, terdiri dari kerugian materil dan kerugian immateril. Akibat suatu perbuatan melanggar hukum harus timbul adanya kerugian di pihak korban, sehingga membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum secara luas.
- c) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Perbuatan melanggar hukum dalam hal ini harus dilihat secara materil. Dikatakan materil karena sifat perbuatan melanggar hukum dalam hal ini harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap diri pihak korban. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Sedangkan teori penyebab kira-kira adalah lebih menekankan pada apa yang menyebabkan timbulnya kerugian terhadap korban, apakah perbuatan pelaku atau perbuatan lain yang justru bukan dikarenakan bukan suatu perbuatan melanggar hukum. Namun dengan adanya suatu kerugian, maka yang perlu dibuktikan adalah hubungan antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian yang ditimbulkan.³

2. Sejarah Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum sudah dikenal oleh manusia sejak manusia mengenal hukum. Karena itu, tindakan dan karenanya ketentuan tentang perbuatan melawan hukum merupakan salah satu ketentuan hukum tertua di

³ Sakkirang Sriwaty, *Hukum Perdata*, Teras, Yogyakarta, 2011, hlm.135

dunia ini, meskipun pengakuan tentang perbuatan melawan hukum sebagai cabang hukum yang terdiri sendiri masih relatif baru. Bahkan, dalam Kitab Hukum tertua di dunia yang pernah diketahui dalam sejarah, yaitu kita Hukum Hammurabi, yang telah dibuat lebih dari 4.000 tahun lalu, telah terdapat beberapa pasal yang di dalamnya mengatur akibat hukum seandainya seseorang melakukan perbuatan tertentu yang sebenarnya tergolong ke dalam perbuatan melawan hukum.

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 menjaring semua (*catch all*), berupa perbuatan melawan hukum yang dirumuskan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang terkena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian. Rumusan tersebut kemudian diambil dan diterapkan di negeri Belanda yang kemudian oleh Belanda dibawa ke Indonesia, yang rumusan seperti itu sekarang temukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia. Rumusan perbuatan melawan hukum yang berasal dari KUHPerdara Prancis tersebut pada paruh kedua abad ke-19 banyak mempengaruhi perkembangan teori perbuatan melawan hukum (*torf*) versi hukum *Anglo Saxon*.⁴ Perkembangan sejarah tentang perbuatan melawan hukum di negeri Belanda dapat dibagi dalam tiga periode yaitu:

⁴ Munir Fuady, *Perbandingan Hukum Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm.80

a. Periode Sebelum Tahun 1838

Istilah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebelum tahun 1919 oleh Hoge Raad diartikan secara sempit, yakni tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Menurut ajaran yang sempit sama sekali tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut ganti kerugian karena suatu perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan undang-undang sekalipun perbuatan tersebut adalah bertentangan dengan hal-hal yang diwajibkan oleh moral atau hal-hal yang diwajibkan dalam pergaulan masyarakat.

b. Periode Antara Tahun 1838-1919

Setelah tahun 1838 sampai sebelum tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum diperluas sehingga mencakup juga pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain. Dengan kata lain perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hal subjektif orang lain. Dalam hal ini Pasal 1365 KUHPerdata diartikan sebagai perbuatan atau tindakan melawan hukum (*culpa in committendo*) sedangkan Pasal 1366 KUHPerdata dipahami sebagai perbuatan melawan hukum dengan cara melalaikan (*culpa in committendo*). Apabila suatu perbuatan (berbuat atau tidak berbuat) tidak melanggar undang-undang, maka perbuatan tersebut tidak termasuk perbuatan melawan hukum.

c. Periode Setelah Tahun 1919

Pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas dengan adanya keputusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindebaum* lawan *Cohen*. *Hoge Raad* memberikan pertimbangan yaitu: “bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”.⁵

Menurut sistem Common Law sampai dengan penghujung abad ke-19, perbuatan melawan hukum belum dianggap sebagai suatu cabang hukum yang berdiri sendiri, tetapi hanya merupakan sekumpulan dari *writ* (model gugatan yang baku) yang tidak terhubung satu sama lain.

⁵ Moegni Djojodirdjo, *Op. Cit*, hlm.25-25

Penggunaan *writ* ini kemudian lambat laun menghilang. Seiring dengan proses hilangnya sistem writ di Amerika Serikat, maka perbuatan melawan hukum mulai diakui sebagai suatu bidang hukum tersendiri hingga akhirnya dalam sistem hukum *Anglo Saxon*, suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari tiga bagian, yaitu:

- a) Perbuatan dengan unsur kesengajaan (dengan unsur kesalahan).
- b) Perbuatan kelalaian (dengan unsur kesalahan).
- c) Perbuatan tanpa kesalahan (tanggungjawab mutlak).

Dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- b) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- c) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Dengan demikian tiap perbuatan melanggar, baik sengaja maupun tidak sengaja yang sifatnya melanggar. Berarti unsur kesengajaan dan kelalaian di sini telah terpenuhi. Kemudian yang dimaksud dengan hukum dalam Pasal tersebut di atas adalah segala ketentuan dan peraturan-peraturan atau kaedah-kaedah, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dan segala sesuatu yang dianggap sebagai hukum. Berarti jelas bahwa yang dilanggar itu

adalah hukum dan yang dipandang atau dianggap sebagai hukum, seperti undang-undang, adat kebiasaan yang mengikat, keputusan hakim dan lain sebagainya.

Selanjutnya agar pelanggaran hukum ini dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, akibat dari pelanggaran hukum itu harus membawa kerugian bagi pihak lain. Dengan demikian antara kalimat “tiap perbuatan melanggar hukum”, tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya, bahkan harus sejalan dalam mewujudkan pengertian dari perbuatan melawan hukum tersebut. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas. Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa “orang yang berbuat pelanggaran terhadap orang lain atau ia telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri”.⁶ Setelah adanya arrest dari Hoge Road 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919, maka pengertian perbuatan melawan hukum lebih diperluas, yaitu:

Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepantasan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain).

Dengan demikian pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas berdasarkan pernyataan di atas, bahwa perbuatan itu tidak saja melanggar hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya

⁶ H.F.A Volmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm.184

atau yang berbuat, tetapi perbuatan itu juga berlawanan dengan kesusilaan dan kepantasan terhadap diri atau benda orang lain, yang seharusnya ada di dalam masyarakat, dalam arti bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis seperti adat istiadat dan lain-lain.

3. Syarat dan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur – unsur sebagai berikut:⁷

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

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

- a. Adanya Suatu Perbuatan
Kata perbuatan meliputi perbuatan positif, yang bahasa aslinya “*daad*” (Pasal 1365 KUHPerdata) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa Belanda “*nalatigheid*” (kelalaian) atau “*onvoorzigtigheid*” (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1366 KUHPerdata. Dengan demikian, Pasal 1365 KUHPerdata itu untuk orang-orang yang betul-betul berbuat, sedangkan Pasal 1366 KUHP perdata itu untuk orang yang tidak

⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.5

berbuat. Pelanggaran dua Pasal ini mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian.⁸

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:⁹

- 1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- 2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschaappelojk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed*)

c. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Kesalahan dalam arti subjektif adalah melihat pada orang yang melakukan perbuatan itu, apakah menurut hukum dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan kesalahan dalam arti objektif adalah seseorang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena berbuat kesalahan, apabila ia bertindak dari pada seharusnya dilakukan oleh orang-orang dalam keadaan itu dalam kehidupan bermasyarakat.

d. Adanya Kerugian Bagi Korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.

⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 4

⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Loc.Cit*

- e. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian
Hubungan Kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.¹⁰
- f. Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik
Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum. Jadi jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan Perbuatan Melawan Hukum, karena tindakannya bertentangan dengan prinsip maupun sikap kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.¹¹

3. Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum

Akibat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dari segi yuridis konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Konsep ganti karena wanprestasi kontrak.
- b. Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

¹⁰ Munir Fuady, *Op. Cit*, Hlm.8

¹¹ *Ibid*, hlm. 8-9

Bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

a. Ganti Rugi Nominal

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

b. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stress, malu, jatuh nama baik dan lain-lain.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis.¹²

Oleh karena ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum tidak diatur dalam KUHPerdara, maka diterapkannya metode penemuan hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo metode penemuan hukum adalah proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi tugas melaksanakan hukum terhadap peristiwa-peristiwa hukum konkrit.¹³

¹² Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm. 135

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014, hlm. 46

B. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Jual beli adalah perjanjian timbal 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. Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatakan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁴

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

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

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

¹⁴A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm.38

berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.¹⁵

Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

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

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

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

Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya,

¹⁵ Salim HS., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.49

klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli.

2. Syarat-Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPdata Pasal 1320, yaitu:

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:¹⁶

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUHPdata.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa

¹⁶ *Ibid*

barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.¹⁷

3. Subjek dan Objek Jual Beli

Subyek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subyek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain:

- a. Dewasa
- b. Sehat pikirannya, dan
- c. Tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang

Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material dan benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang

¹⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 20

diperjualbelikan tersebut. karena barang adalah essensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjual belikan.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

a. Hak dan Kewajiban Penjual

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak penjual adalah menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkannya kepada pembeli, sedangkan kewajiban penjual adalah menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli dan menanggung terhadap barang yang dijual itu. Mengenai “menanggung”, lebih lanjut diatur dalam Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa kewajiban dari penjual adalah menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman dan menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.

Menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman termasuk penanggulangan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadi jual beli itu jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga yang mengatakan, bahwa dirinya sebagai pemilik dari benda yang dijual itu, juga benda itu dibebani hyphotek atau kredit verban, ini semuanya harus dijamin oleh si penjual.

Mengenai menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimaksudkan adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang

dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya pihak pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau membelinya dengan harga yang murah.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual, sedangkan kewajibannya adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian mereka. Menurut Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu, pihak pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.

5. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Menurut Abdulkadir Muhammad, berakhirnya jual beli secara normal adalah setelah penjual dan pembeli memenuhi kewajiban masing-masing sesuai dengan kesepakatan mereka. Tetapi secara tidak normal ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir atau putus. Hal-hal tersebut adalah:

- a) Segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi sesuai dengan perjanjian.
- b) Kedua belah pihak sepakat untuk memutuskan perjanjian setelah adanya pengiriman atau penerimaan barang di tempat pembeli.
- c) Pemutusan perjanjian secara sepihak.

Dalam perjanjian jual beli, umumnya jual beli barang sudah diserahkan dan diterima oleh pembeli, di mana pembeli melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian dan penjual harus mengirimkan barang sampai di rumah dengan keadaan yang baik seperti pada sedia kala saat di toko.¹⁸

C. Objek Jual Beli dan Objek Yang Tidak Boleh Dijual

Objek yang dapat menjadi objek jual beli yaitu semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan berat, ukuran, dan timbangannya, Adapun objek jual beli tidak diperkenankan untuk di perjual belikan adalah:¹⁹

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

Pasal 1457 KUHPdata memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut Pasal 499 KUHPdata, *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 28.

¹⁹ *Ibid*, hlm.50

D. Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa pertanahan terdiri dari dua suku kata, yaitu sengketa dan pertanahan. Konsep sengketa adalah penyebab perselisihan, pertengkaran, perselisihan, perselisihan, perselisihan pengadilan. Argumen biasanya dimulai dengan situasi di mana satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini didahului oleh perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup yang dapat dialami oleh perang atau kelompok. Ketika konflik kepentingan muncul, keluhan muncul. Pihak yang merasa dirugikan akan meneruskan keluhan tersebut ke pihak lain. Jika yang kedua adalah tempat pertama, Anda dapat menanggapi penyebaran pertama dan konflik akan selesai. Namun, jika reaksi di pihak pihak kedua, itu harus berupa olahraga jika perbedaan dalam perbedaan atau memiliki makna yang berbeda.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional No 1 tahun 1999 Tentang Tata Cara penanganan sengketa pertanahan, yang berbunyi: ” sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a) Keabsahaan suatu hak
- b) Pemberian hak atas tanah
- c) Pendaftaran hak atas tanah termasuk pemeliharannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan badan pertanahan Nasional.

Jadi Kesimpulannya sengketa pertanahan (Tanah) merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh antara perorangan dengan perorangan , perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum, dan lain sebagainya.²⁰

Ditinjau dari subjek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yaitu :

1. Sengketa tanah antar warga;
2. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat, dan
3. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam.

Kewenangan untuk mengubah keputusan administrasi nasional (sertifikat hak atas tanah) di bidang pertanahan berada di tangan kepala lembaga negara. Masalah tanah dapat berupa masalah kepemilikan tanah, masalah properti, dan masalah bukti akuisisi yang haknya diberikan. Sengketa tanah dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara/Direktur Pertanahan No. 1 Tahun 1999 “Tata Cara Mempertimbangkan Sengketa Tanah” (selanjutnya disebut PMNA/KBPN/1999) yaitu:

“Perbedaan pendapat antara pihak-pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan hak, pemberian hak atas tanah, pemberian hak atas tanah. Pendaftaran tanah, termasuk pemindahan dan pengeluaran bukti hak kepada pihak-pihak yang berkepentingan yang meyakini bahwa mereka mempunyai hubungan hukum dan kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan yang dipengaruhi oleh status hukum tanah tersebut.”

²⁰Suyud Margono, *ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004, hlm.34

Menurut Sarjita, sengketa tanah adalah sengketa yang timbul antara dua pihak atau lebih yang meyakini atau telah dilanggar oleh para pihak dalam kaitannya dengan penggunaan dan penguasaan hak atas tanah, dan diselesaikan dalam perdebatan atau di pengadilan. Ada beberapa jenis sengketa tanah:²¹

- 1) Masalah yang berkaitan dengan tata urutan penetapan pemegang hak sebagai pemegang hak atas tanah dengan status hak atas tanah yang belum memiliki hak.
- 2) Responden terhadap bukti dasar hukum/perolehan yang digunakan sebagai hak polis.
- 3) Kebingungan/kesalahan kualifikasi karena ketidaksesuaian/kesalahan penerapan aturan.
- 4) Sengketa / masalah lai-lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Menurut Kepala BPN, setidaknya ada tiga penyebab sengketa tanah:

- a) Persoalan Admintrasi sertifikasi tanah tang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertfikat masing-masing.
- b) Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketimpangan distribusi penguasaan tanah baik pada lahan pertanian maupun non pertanian ini telah mengakibatkan ketimpangan ekonomi, politik dan sosial. Pada saat yang sama, kelas bawah, terutama petani dan petani,

²¹ Sarjita, Sengketa Pertanahan, Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, hlm.17

menanggung beban terbesar. Ketimpangan dalam pembagian tanah tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalis dan liberal. Ditawarkan dengan harga murah kepada investor atas nama pengembangan lahan garapan bagi petani atau lahan milik masyarakat adat.

- c) Legalitas kepemilikan tanah hanya didasarkan pada sertifikat formal (sertifikat), terlepas dari produktivitas tanah. Akibatnya, banyak ditemukan tanah bersertifikat legal (legal) yang dimiliki oleh perusahaan atau investor besar karena mereka membelinya dari petani atau tuan tanah, tetapi tanah itu telah lama diabaikan. Meskipun sengketa tanah merupakan masalah yang harus diselesaikan, namun ada sebagian yang menganggap enteng dan memandang rendah persoalan sengketa tanah karena dapat menimbulkan konflik antar ras, suku, dan agama. Akibatnya, harga diri harus dipertaruhkan.

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.²²

²² Sumarto, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-*

Sengketa pertanahan terjadi karena berbedanya pendapat satu pihak yang memiliki kepentingan mengenai adanya suatu hak, pemberian dan hak atas tanah yang didaftarkan termasuk pula peralihan dan penerbitan suatu tanda bukti haknya termasuk pula pihak lain yang memiliki kepentingan juga dapat terpengaruh dikarenakan status hukum tanah tersebut. Sengketa di bidang pertanahan bukanlah hal asing yang baru saja terjadi dewasa ini.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa :Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara

orang perseorangan, kelompok, golongan, oeganisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosiopolitis.

Kasus pertanahan pada hakikatnya disebabkan adanya perbedaan kepentingan di bidang pertanahan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Berkaitan dengan hal tersebut, demi kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Aturan Dasar Pokok Agraria, maka terhadap kasus mengenai tanah yang ada di tanah air saat ini antara lain dapat diberikan cara penyelesaian secara adil dan seimbang terhadap pihak yang bersengketa. Menurut ahli Rusmadi Murad, definisi sengketa tanah yaitu sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu:

“Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) 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”. Menurut Awaludin S.H, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hokum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Melakukan sesuatu perbuatan hukum agar tidak terjadi sengketa atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut tanah dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya”

Awaludin S.H., mengemukakan beberapa hal yang memungkinkan timbulnya sengketa, antara lain:

- 1) Perbuatan hukum jika dilakukan dengan memperhatikan ketentuan Hukum Tanah Nasional mengenai bidang tanah yang terdaftar dan bersertifikat, yang datanya cocok dengan data yang disajikan di Badan Pertanahan Nasional, kecil kemungkinannya akan timbul sengketa. Kemungkinan timbulnya sengketa tetapi selalu ada, terutama dengan adanya sengketa hasil rekayasa. Sengketa tanah dapat mengenai salah satu atau beberapa data suatu bidang tanah tertentu. Besar kemungkinan terjadi sengketa mengenai bidang-bidang tanah yang belum atau tidak terdaftar.

- 2) Sengketa mengenai letak bidang tanahnya. Penggugat mengajukan klaim bahwa satu bidang tanah dalam lingkungan tanah yang dikuasai oleh Agung Sudrajat di Jalan Cidurian Bandung adalah miliknya. Kepemilikannya belum sampai diminta pembuktian mengenai kepemilikannya. Agung Sudrajat tidak dapat menunjukkan letak bidang tanah yang dikuasai sebagai milik Agung itu, maka gugatan tidak dapat diterima.
- 3) Sengketa mengenai batas bidang tanahnya. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali batas-batas bidang tanah yang akan didaftar ditetapkan bersama oleh pemegang haknya sebagai pemohon dan para pemilik bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Pemastian letak batas-batas tersebut bisa terjadi sengketa. Kesepakatan bersama apabila sudah tercapai, maka di tiap sudut ditanam tanda batas yang tidak mudah dipindahkan. Letak tanda-tanda batas itu masing-masing dapat diketahui dan dipastikan kembali dari data pengukuran yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Sengketa mengenai batas itu juga bisa terjadi pada waktu dilakukan jual beli atau pelepasan hak atas suatu bidang tanah yang belum didaftar yang tidak ada tanda-tanda batasnya atau batasnya berupa tanaman yang menjalar (seperti bambu).
- 4) Sengketa mengenai luas bidang tanahnya. Jual-beli bidang tanah yang belum didaftarkan, yang luasnya disebut dalam petuk pajak bumi, IPEDA, dan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pendaftaran luas hasil pengukuran setelah dilakukan dalam rangka pembuatan surat ukurnya kemungkinan tidak akan sama. Waktu dilakukan jual-beli hal itu tidak diperhatikan bisa timbul sengketa mengenai harga yang sudah dibayar. Harga yang dibayar terlalu banyak bilamana luasnya ternyata kurang dari apa yang tercantum dalam petuk pajak atau SPPT PBB yang bersangkutan, atau dianggap kurang bilamana ternyata hasilnya lebih luas. Mengenai bidang-bidang tanah yang belum ada surat ukurnya perlu diadakan perjanjian mengenai jumlah harga pembeliannya, karena selalu akan ada perbedaan antara luas hasil pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional dan luas yang tercantum dalam petuk pajak atau SPPT PBB. Akta jual beli diperjanjikan dalam umumnya, bahwa yang akan berlaku adalah luas yang dihasilkan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional tanpa mempengaruhi jumlah harga pembelian yang sudah diterima penjual.
- 5) Sengketa tanah umumnya mengenai status tanahnya dan/atau pemegang haknya. Kemungkinan terjadinya sengketa lebih besar dalam hal dilakukan perbuatan hukum pemindahan atau pembebanan hak mengenai bidang-bidang tanah yang belum didaftar. Mengenai bidang-bidang tanah yang sudah didaftar juga ada kemungkinan terjadi sengketa, yang disebabkan karena data mengenai status tanahnya atau pemegang haknya ternyata kemudian tidak benar. Bidang tanah yang sudah didaftar ada dokumen bukti haknya berupa sertifikat. Sertifikat yang ditunjukkan kepada pembeli tidak jarang bukan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional wilayah Kabupaten atau Kotamadya

dimana tanah tersebut terletak. Sertipikat palsu tidak jarang ditemukan, maka dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah yang sudah didaftar tidak cukup dilihat datanya dalam sertipikat yang ditunjukkan oleh calon penjual atau penerima kredit. Dalam menyikapi setiap permasalahan tanah maka harus dilakukan identifikasi terlebih dahulu tanah tersebut termasuk hak atas tanah apa, siapa subjeknya. Proses identifikasi penting, karena memberikan konsekuensi hukum yang berbeda-beda pada masing-masing Hak Atas Tanah.²³

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebelum dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dibuat aktanya, isi sertipikat wajib dicocokkan dengan data yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan membuat aktanya. Bilamana memang cocok, artinya juga bahwa sertipikat itu benar diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, pada halaman 3 sertipikat dicantumkan pernyataan mengenai kebenaran cocoknya data yang bersangkutan. Badan Pertanahan Nasional pada tiap halaman sertipikatnya akan dibubuhkan catatan apabila yang ditunjukkan itu bukan terbitan Badan Pertanahan Nasional, bahwa sertipikat tersebut bukan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sengketa Agraria dan pembentukan lembaga sejenis di daerah sebagaimana yang pernah diusulkan oleh berbagai kalangan, kiranya menjadi relevan untuk semakin didesakkan, terlebih jika pemerintah memang benar-benar berkehendak untuk menjalankan reformasi agraria secara serius. Dari permasalahan yang ada, BPN mencatat ada 2.810 kasus sengketa tanah yang berskala nasional, maka dapat dibayangkan bagaimana hebatnya bom waktu yang akan meledak jika

²³ Maria SW Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, Buku Kompas, Jakarta, 2009, hlm.45

kasus-kasus tersebut tidak segera diselesaikan dengan baik dan komprehensif.²⁴

Sengketa pertanahan merupakan perselisihan di bidang tanah antara orang, badan hukum atau lembaga hukum yang tidak berdampak luas. Definisi dari yang tidak berdampak luas ini merupakan pembeda antara definisi sengketa pertanahan dan definisi konflik pertanahan. Sengketa tanah terdiri dari beberapa bidang sengketa, antara lain bidang administratif, perdata, hingga bidang pidana terkait dengan kepemilikan, transaksi tanah, pendaftaran tanah, pemanfaatan, penguasaan hingga sengketa hak ulayat.

Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain:

- 1) Mengenai masalah status tanah;
- 2) Masalah kepemilikan; dan
- 3) Masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.²⁵

2. Tipologi Sengketa Pertanahan

Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tipologi kasus/konflik pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Hasim Purba dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu :

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm.165

²⁵ Paringan Efendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1991, hlm.102

1. Sengketa Horizontal yaitu : antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
2. Sengketa Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pemerintah, dan
3. Sengketa Horizontal – Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di back up pemerintah (oknum pejabat) dan preman.

Sedangkan menurut BPN RI secara garis besar tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian yaitu :

- 1) Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- 2) Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- 3) Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- 4) Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.

- 5) Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- 6) Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
- 7) Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dan tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- 8) Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.²⁶

²⁶ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm.110

3. Faktor-Faktor Terjadinya Sengketa Tanah

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah.²⁷

Konflik pertanahan sudah mengakar dari zaman dulu hingga sekarang, akar konflik pertanahan merupakan faktor yang mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan. Akar permasalahan konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi dan diinventarisasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan.

Salah satu bidang yang mengatur tata kehidupan warga Negara yang juga tunduk pada hukum yaitu bidang pertanahan. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dijabarkan dalam UUPA yang telah mengatur masalah keagrariaan/pertanahan di Indonesia sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.²⁸

Secara garis besar, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut: ²⁹

²⁷ Syaiful Azam, Eksistensi Hukum Tanah dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria, Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized by USU Digital Library, 2003, hlm. 1

²⁸ Elfachri Budiman, “*Peradilan Agraria (Solusi Alternatif Penuntasan Sengketa Agraria)*”, Jurnal Hukum USU Vol. 01 No.1, 2015, hlm. 74

²⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 112-113

1. Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh : hak atas sumber daya agraria termasuk tanah) kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
3. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, idiologi atau agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.
5. Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian Selanjutnya, penyebab yang bersifat umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan kedalam dua faktor yaitu : faktor hukum dan faktor non hukum.

Selanjutnya, penyebab yang bersifat umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan kedalam dua faktor yaitu : faktor hukum dan faktor non hukum. Faktor Hukum ini terdiri dari dua bagian yaitu: adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan dan tumpang tindih peradilan.

- 1) Yang dimaksud dengan tumpang tindih peraturan misalnya UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria, tetapi dalam pembuatan peraturan lainnya tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya sehingga adanya bertentangan dengan peraturan perundangan sektoral yang baru seperti Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pokok Pertambangan dan Undang-Undang Penanaman Modal.
- 2) Dan yang dimaksudkan tumpang tindih peradilan misalnya pada saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu

konflik pertanahan yaitu secara perdata, secara pidana dan tata usaha Negara. Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal konflik disertai tindak pidana) atau akan menang secara Tata Usaha Negara (pada peradilan TUN).³⁰

³⁰ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1999, hlm 22-23.

BAB III

PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS JUAL BELI OBJEK SENGKETA TANAH

Sebagaimana kasus yang terjadi di Gampong Lamgeu Kecamatan Suka Makmur Kabupaten Aceh Besar telah terjadi perbuatan melawan hukum atas objek jual beli tanah sengketa. Dimana tanah sengketa tersebut telah dikuasain oleh pihak tergugat sejak tahun 2020 bulan oktober. Penguasaan tanah sengketa tersebut tanpa hak dan melawan hukum dengan menanam pohon kelapa sekitar lima batang. Kasus ini bahkan sudah bergulir ke pengadilan dan sudah terbit suatu putusan.

A. Pertanggung Jawaban Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Obejk Sengketa Tanah

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi masalah pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi 2 (dua) golongan, yaitu:

1. Tanggung jawab langsung hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata.

Dengan adanya interprestasi yang luas sejak tahun 1919 dari Pasal 1365 KUHPdata ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk membayar ganti rugi.

2. Tanggung jawab tidak langsung Menurut Pasal 1367 KUHPerdara, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Berdasarkan wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Jantoro, Jual beli yang terjadi antara Transaksi jual beli antara para pihak harus dilihat sah atau tidaknya jual beli tersebut itu dilakukan untuk membuktikan jual beli tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Apalagi didalam hukum adat objek tanah yang kita anut berupa barang dan tunai. Jual beli secara hukum dalam pengurusan tanah harus melalui proses PPAT, prosesnya melalui akta jual beli dan balik nama sertifikat. Bentuk pertanggungjawaban disini para pihak wajib melaksanakan putusan pengadilan dikarenakan ada salah satu pihak yang merasa dirugikan dengan tindakan yang dilakukan. Salah satu bentuk tanggungjawab yang dilaksanakan yaitu dengan mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek sengketa. Setelah pengajuan permohonan eksekusi terhadap objek sengketa dilakukan barulah membuktikan dalil-dalil gugatan bahwa objek sengketa tanah tersebut milik para pihak. Kebenaran dalam perkara perdata diwujudkan sesuai dasar alasan dan fakta-fakta yang diajukan para pihak selama proses persidangan. Maka sebab itu keberadaan akta jual maupun sertifikat dalam persidangan gugatan perdata menjadi sangat penting karena saat proses pemeriksaan perkara masuk

pada tahap pembuktian, berupa bukti tertulis/surat maka keberadaan dokumen mutlak diperlukan.

Para pihak wajib melaksanakan putusan pengadilan jika dalil-dalil gugatan terbukti. Singkatnya begini, jika di dalam hukum perdata jika yang menang Penggugat dan Tergugat kalah, Tergugat wajib melaksanakan putusan pengadilan untuk mau menerima eksekusi terhadap objek sengketa begitu sebaliknya. Disini dilihat bukan tanggungjawab tapi lebih kepada kewajiban para pihak terhadap putusan pengadilan tersebut.⁴¹

Berdasarkan wawancara dengan Staff Badan Pertanahan Nasional Jantho, Jual beli secara hukum dalam pengurusan pertanahan harus melalui proses akta jual beli dan balik nama sertifikat proses ini dilakukan oleh pihak PPAT. Bentuk pertanggungjawaban disini pihak penggugat maupun tergugat wajib melaksanakan putusan pengadilan dikarenakan ada salah satu pihak yang merasa dirugikan dengan tindakan yang dilakukan. Pertanggungjawaban yang tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan Pasal 1366 KUHPerdara mewajibkan adanya unsur kesalahan artinya seseorang tersebut harus bersalah. Selanjutnya pihak yang berkewajiban untuk membuktikan unsur kesalahan tersebut adalah pihak yang menuntut ganti rugi dengan kata lain beban pembuktian ada pada pihak penggugat sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1865 KUHPerdara.⁴²

⁴¹ Bapak Agung Rahmatullah, *Hakim PN Jantho*, Wawancara Tanggal 15 Desember 2023, Jam 14.30 WIB

⁴² Ibu Laila Keumala, *Staff Badan Pertanahan Nasional Jantho*, Wawancara 27 Desember 2023, Jam 11.00 WIB

Berdasarkan wawancara dengan Geuchik Gampong Lamgeu Tuha, Bentuk pertanggungjawaban disini pihak penggugat maupun tergugat wajib melaksanakan putusan pengadilan dikarenakan ada salah satu pihak yang merasa dirugikan dengan tindakan yang dilakukan. Salah satunya mampu membuktikan sertifikat hak milik atas tanah yang merupakan dokumen yang sah dalam pembuktian penyelesaian perkara di pengadilan.⁴³

Tergugat setelah ada putusan yang inkrah dari pengadilan, tergugat melaksanakan putusan dengan itikad baik sesuai dengan amar putusan. pihak Penggugat juga melaksanakan putusan yang sudah inkrah sesuai amar putusan dengan itikad baik.

perbuatan yang dilakukan Tergugat sudah merugikan Penggugat salah satunya menguasai objek tanah milik orang lain tanpa sepengetahuan pemilik.

B. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Objek Sengketa Tanah

Dalam masyarakat, yang menjadi faktor utama terjadinya sengketa tanah adalah ketidakjelasan pengaturan hak atas tanah. Sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata, suatu perbuatan harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut:

1. Adanya tindakan atau aksi (*daad*)

Tergugat melakukan penanaman tumbuhan, membuat pagar, membuat onar dengan mengeluarkan kata-kata yang kasar sehingga Penggugat tidak terima dengan omongan yang dilontarkan oleh Tergugat. Tindakan

⁴³ Bapak Taufiq, *Geuchik Gampong Lamgeu Tuha*, Wawancara Tanggal 4 Januari 2024, Jam 17.00 WIB

yang dilakukan oleh Tergugat yaitu membuat pagar dan menanam pohon kelapa sebanyak 5(lima) batang pada objek tanah.

2. Perbuatan yang dilakukan melawan hukum (*onrechtmatig*)

Mengambil alih atau menguasai tanah yang bukan miliknya tanpa sepengetahuan pemilik yang sebenarnya. Tergugat menguasai tanah Penggugat tanpa hak dan melawan hukum.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku yaitu menguasai tanah tanpa sepengetahuan pemilik.

4. Kerugian yang dialami oleh korban yaitu korban mengalami kerugian materiil.

Berdasarkan wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Jantho, faktor didalam sengketa pertanahan itu adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum merupakan perkara yang paling mudah karena alas peralihan yang tidak jelas, alas hak yang dimaksud adalah alas hak yang tidak jelas, tidak lengkap dan kurang sehingga membuka peluang untuk digugat di pengadilan. Singkatnya begini, tanah ini milik saya, begitu ada tuduhan yang menyatakan bahwa A melakukan perbuatan melawan hukum merebut tanah milik saya. Saya tidak bisa membuktikan bahwa tanah tersebut milik saya karena saya tidak memiliki bukti surat yang jelas. Jadi disini dasar peralihan atau perolehan tanah yang tidak sesuai dengan hukum. Untuk menghindari mafia tanah harus kuatkan alas hak dan bukti peralihan.⁴⁴

⁴⁴ Bapak Agung Rahmatullah, *Hakim PN Jantho*, Wawancara Tanggal 15 Desember 2023, Jam 14.30 WIB

Berdasarkan wawancara dengan Staff Badan Pertanahan Nasional Jantho, peralihan hak atas tanah merupakan hasil dari perbuatan melawan hukum yang akan menimbulkan hak-hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat di dalam proses peralihan hak atas tanah. Mengenai pemindahan hak milik bahwa pihak yang berhak atas tanah tersebut mempunyai hak untuk mensertifikatkan tanah objek sengketa tersebut menjadi atas nama dirinya.⁴⁵

Berdasarkan wawancara dengan Geuchik Gampong Lamgeu Tuha, faktor yang terjadi didalam sengketa objek tanah ini karena peralihan hak atas tanah, singkatnya begini, tanah itu diperjual belikan secara rahasia oleh yang mengaku-ngaku pemilik. Bahwa objek tanah tersebut ketika di pertanyakan kepada Imum mesjid, Imum masjid sendiri tidak tahu mengenai objek sengketa tersebut, bahkan ketika di pertanyaan terkait objek sengketa tanah tersebut Imum masjid setempat seperti menghindat dengan alasan tidak mau dibawa-bawa terkait permasalahan tersebut.⁴⁶

C. Upaya Yang Ditempuh Dalam Penyelesaian Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Objek Sengketa Tanah

Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

⁴⁵ Ibu Laila Keumala, *Staff Badan Pertanahan Nasional Jantho*, Wawancara 27 Desember 2023, Jam 11.00 WIB

⁴⁶ Bapak Taufiq, *Geuchik Gampong Lamgeu Tuha*, Wawancara Tanggal 4 Januari 2024, Jam 17.00 WIB

Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.

Berdasarkan wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Jantho, upaya yang ditempuh dalam penyelesaian sengketa secara hukum ada dua yaitu litigasi dan non litigasi. Non litigasi dilakukan dengan cara mediasi para pihak ditingkat kampung, musyawarah bersama keluarga dari para pihak. Jika permasalahan di tingkat kampung tidak menemukan titik temu dari jalannya keluarnya permasalahan baru para pihak bisa melanjutkannya pengadilan yang sering kita sebut dengan permasalahan secara litigasi.⁴⁷

Berdasarkan wawancara dengan Staff Badan Pertanahan Nasional Jantho, upaya yang ditempuh dalam penyelesaian perbuatan melawan hukum sengketa objek tanah ada 2 (dua) yaitu secara litigasi dan non litigasi. Non litigasi dilakukan dengan cara mediasi dan musyawarah di tingkat kampung dengan melibatkan kepala desa setempat. Jika permasalahan di tingkat non litigasi tidak dapat diselesaikan atau menemukan titik temu dalam penyelesaian masalah maka penyelesaian bisa dilanjutkan di tingkat litigasi atau lembaga peradilan. Proses penyelesaian sengketa kepemilikan tanah

⁴⁷Bapak Agung Rahmatullah, *Hakim PN Jantho*, Wawancara Tanggal 15 Desember 2023, Jam 14.30 WI

dengan cara litigasi dinilai akan mampu memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa.⁴⁸

Berdasarkan wawancara dengan Geuchik Gampong Lamgeu Tuha, upaya yang ditempuh dalam penyelesaian sengketa dilakukan pertama kali dengan musyawarah dan mediasi bersama keluarga tetapi tidak menemukan titik temu dalam penyelesaian masalah sampai pada akhirnya penyelesaian masalah menempuh jalur pengadilan.⁴⁹

Upaya penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dilakukan dengan 2 cara yaitu:

1) Non Litigasi

Non litigasi dilakukan dengan cara musyawarah dan mediasi di tingkat kampung dengan melibatkan kepala desa setempat. Jika permasalahan di tingkat non litigasi tidak dapat diselesaikan atau menemukan titik temu dalam penyelesaian masalah maka penyelesaian bisa dilanjutkan di tingkat litigasi atau lembaga peradilan.

2) Litigasi

Litigasi dilakukan dengan mengajukan permohonan untuk melakukan gugatan. Penyelesaian secara litigasi dinilai akan mampu memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa

⁴⁸ Ibu Laila Keumala, *Staff Badan Pertanahan Nasional Jantho*, Wawancara 27 Desember 2023, Jam 11.00 WIB

⁴⁹ Bapak Taufiq, *Geuchik Gampong Lamgeu Tuha*, Wawancara Tanggal 4 Januari 2024, Jam 17.00 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian, sebagai rangkaian akhir penutup dari skripsi ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan terhadap perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek sengketa tanah yaitu para pihak wajib melaksanakan putusan pengadilan yaitu dengan cara mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek sengketa dengan membuktikan dalil-dalil gugatan bahwa objek sengketa tanah tersebut milik salah satu pihak.
2. Faktor yang terjadi terhadap perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek sengketa adalah alas peralihan hak yang tidak jelas, alas hak yang dimaksud adalah alas hak yang tidak lengkap dan kurang jelas sehingga membuka peluang untuk diajukan ke dipengadilan.
3. Upaya yang ditempuh dalam penyelesaian perbuatan melawan hukum dalam jual beli objek sengketa tanah dengan 2 (dua) cara yaitu litigasi dan non litigasi. Non litigasi dilakukan dengan cara mediasi dan musyawarah di tingkat kampung dengan melibatkan Geuchik. Jika permasalahan di tingkat non litigasi tidak dapat diselesaikan maka penyelesaian bisa dilanjutkan di tingkat litigasi atau peradilan.

B. Saran

Mengacu pada kesimpulan yang telah diuraikan, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada para pihak melakukan pertanggungjawaban objek sengketa tanah dengan membuktikan dalil-dalil gugatan yang mereka ajukan ke pengadilan.
2. Diharapkan kepada para pihak dapat memperjelas alas peralihan hak, sehingga tidak ada yang dirugikan para pihak.
3. Diharapkan kepada para pihak dalam melakukan upaya penyelesaian secara non litigasi dilakukan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- , *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982
- , *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2005
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Pres, Yogyakarta, 2017
- Moegni Djojodirjo M.A, *Perbuatan Melawan Hukum*, cetakan ke-2, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- , *Perbandingan Hukum Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- Maria S.W. Sumardjono, "Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya", Kompas, Jakarta, 2008
- , *Mediasi Sengketa Tanah*, Buku Kompas, Jakarta, 2009
- Paringan Efendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1991

Qirom Syamsudin. A Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010

Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982

Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, 2011

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1999

Subekti. R, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003

-----, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

-----, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003

Suyud Margono, *ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase : Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2004

Sakkirang Sriwaty, *Hukum Perdata*, Teras, Yogyakarta, 2011

Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014

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

Syaiful Azam, *Eksistensi Hukum Tanah dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria*, Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized by USU Digital Library, 2003

Ter Haar, *Beginnelsen en Stelsel Van Het Adatrecht*

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010

Volmar H.F.A, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

C. Jurnal

Elfachri Budiman, *Peradilan Agraria (Solusi Alternatif Penuntasan Sengketa Agraria)*, Jurnal Hukum USU Vol. 01 No.1, 2015

Sumarto, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI*, Jurnal Hukum, 2012

LAMPIRAN



Foto Bersama Bapak Agung Rahmatullah, *Hakim PN Jantho*, Wawancara Tanggal 15 Desember 2023, Jam 14.30 WIB



Foto Bersama Ibu Laila Keumala, *Staff Badan Pertanahan Nasional Jantho*,
Wawancara 27 Desember 2023, Jam 11.00 WIB



Foto Bersama Bapak Taufiq, *Geuchik Gampong Lamgeu Tuha*, Wawancara
Tanggal 4 Januari 2024, Jam 17.00 WIB