



SKRIPSI

**JUAL BELI TANAH DENGAN MENGGUNAKAN BUKTI
KEPEMILIKAN YANG CACAT
(Studi Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi)**

*SELLING AND PURCHASING LAND WITH THE FLAWS CERTIFICATE
(Decisions Number Study : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi)*

SKRIPSI

**BERENDA WISNU PRAMUDIGTA
NIM . 110710101015**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2017**

SKRIPSI

**JUAL BELI TANAH DENGAN MENGGUNAKAN BUKTI
KEPEMILIKAN YANG CACAT
(Studi Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi)**

SELLING AND PURCHASING LAND WITH THE FLAWS CERTIFICATE
(Decisions Number Study : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi)

BERENDA WISNU PRAMUDIGTA
NIM . 110710101015

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2017**

MOTTO

“Pendidikan bukanlah suatu proses untuk mengisi wadah yang kosong, akan tetapi pendidikan adalah suatu proses menyalakan api pikiran”*



*W.B Yeats

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ibunda tercinta Eni Purwaningsih, S.H., M.H atas segala cinta, kasih sayang, dukungan, nasehat, pengorbanan, serta ketulusan do'a yang tiada henti;

Kakakku tersayang Bintang G Argata yang telah memberikan semangat dan dukungan;

Tante Ona Wiriati dan Paman Budi Winahyo serta Paman Heru Witoyo terima kasih atas segala kasih sayang dan semua dukungan;

2. Almamater dan teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jember tercinta;
3. Bapak dan Ibu guru Penulis, TK Darma wanita Kayunan, SDN Kayunan, SMPN 3 Plosoklaten, SMAN 3 Kediri dan dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang dengan tulus ikhlas telah membukakan cakrawala ilmu pengetahuan yang begitu luas dan tak terbatas kepada Penulis.

**JUAL BELI TANAH DENGAN MENGGUNAKAN BUKTI
KEPEMILIKAN YANG CACAT**

(Studi Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi)

SELLING AND PURCHASING LAND WITH THE FLAWS CERTIFICATE

(Decisions Number Study : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi)

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum
pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

BERENDA WISNU PRAMUDIGTA
NIM . 110710101015

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

JEMBER

2017

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 18 NOPEMBER 2016

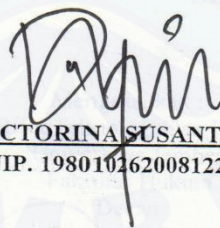
Oleh :

Pembimbing,



I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Pembantu Pembimbing,



Dr. DYAH OCTORINA SUSANTI, S.H., M.Hum.
NIP. 198010262008122001

PENGESAHAN

*JUAL BELI TANAH DENGAN MENGGUNAKAN BUKTI KEPEMILIKAN
YANG CACAT*

(Studi Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi)

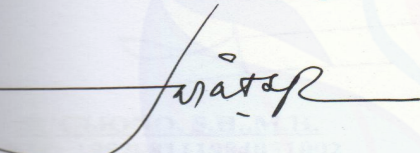
Oleh:



BERENDA WISNU PRAMUDIGTA
NIM . 110710101015

Pembimbing:

Pembantu pembimbing :

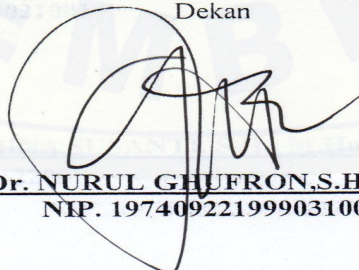


IWAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP: 196010061989021001



Dr. DYAH OCHTORDIKA SUSANTI, S.H., M.Hum.
NIP: 198010262008122001

Mengesahkan :
Kementerian Riset Teknologi Dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji Skripsi pada:

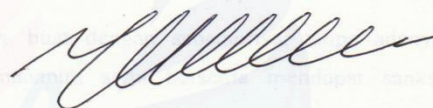
Hari : Selasa
Tanggal : 14
Bulan : Maret
Tahun : 2017

Diterima oleh Panitia Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember :

PANITIA PENGUJI :

Ketua,

Sekretaris,

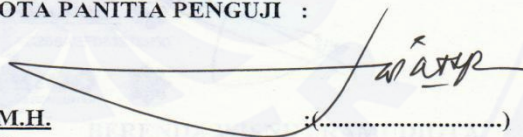


SUGIJONO, S.H.,M.H.
NIP: 195208111984031002

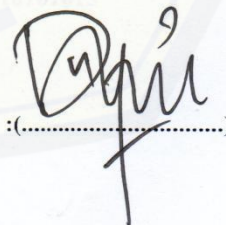
IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H. M.H.
NIP: 197306271997022001

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. **I WAYAN YASA, S.H., M.H.**
NIP. 196010061989021001



2. **Dr. DYAH OCTORINA SUSANTI, S.H., M.Hum.**
NIP. 198010262008122001



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Berenda Wisnu Pramudigta

NIM : 110710101015

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis yang berbentuk skripsi dengan judul : berjudul **JUAL BELI TANAH DENGAN MENGGUNAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG CACAT (Studi Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi)** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 14 Maret 2017

Yang menyatakan,

BERENDA WISNU PRAMUDIGTA

NIM : 110710101015

UCAPAN TERIMA KASIH

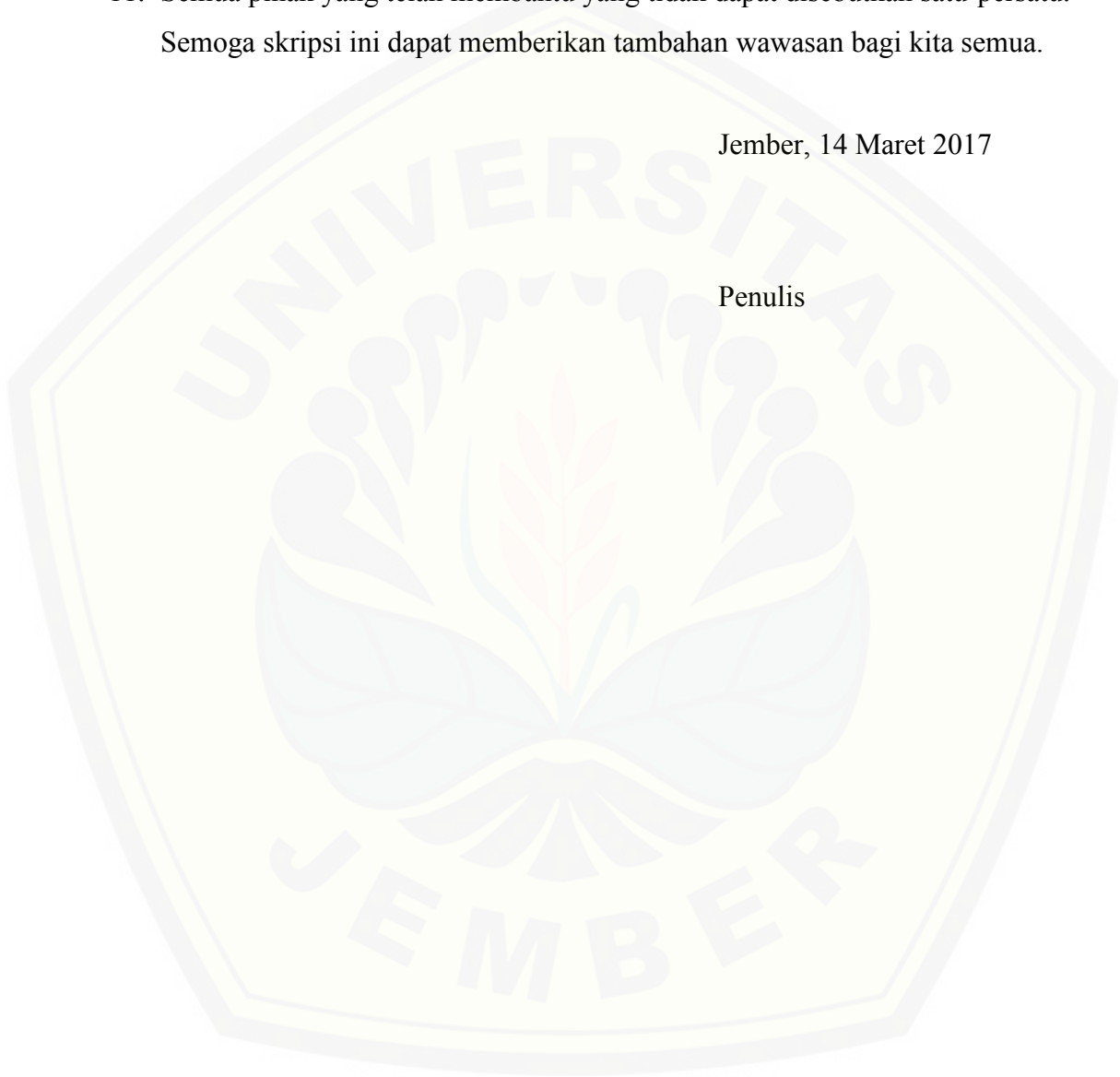
Puji syukur senantiasa tercurah kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia, nikmat dan kasih sayang-Nya telah memberikan kekuatan serta kesempatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan karya kecil ini. Semoga limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya tetap tercurah kepada kita semua. Selesainya skripsi dengan judul **:JUAL BELI TANAH DENGAN MENGGUNAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG CACAT (Studi Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi)** ini merupakan hasil kerja keras penulis dan doa serta dorongan semangat dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak yang sangat mendukung baik secara moril dan materiil. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Pembimbing Skripsi;
2. Ibu Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H.,M.Hum., selaku Pembantu Pembimbing Skripsi dan sekaligus sebagai Pejabat Pembantu Dekan I
3. Bapak Sugijono, S.H., M.H.,selaku Ketua Penguji
4. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Sekertaris Penguji;
5. Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H., Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H., Selaku Pembantu Dekan II dan III Fakultas HUKum Universitas Jember;
6. Bapak Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan;
7. Ibunda Eni Purwaningsih, S.H., M.H. tercinta sebagai sumber kekuatan atas segala doa, kasih sayang yang tak terhingga, pengorbanan dan semangat yang diberikan, semoga karya tulis ini bisa membahagiakannya;
8. Kakakku tersayang Bintang G Argata yang telah menjadi alasan untuk tetap berjuang dan memberikan yang terbaik;
9. Teman-teman kerja PT. Mannasatria Kusumajaya Perkasa cabang Jember dan Ngawi, Bapak Agus Sudibyoy, Bapak Ashari, Sheilla FP, Tutus Julantika, Olan, Akbar, Hafied, Mulyadi, Zainal inung, Ageng Rianto, Neni Wulandari yang telah memberikan dukungan, motivasi serta selalu memberi kebahagiaan sekaligus keceriaan;

10. Sahabat seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Jember Teman-teman angkatan 2011 Krisna, Aulia, Richo, Ainur Fattah, Yongky, Adit, Trisna, Firman, Mega, Agung Febrianto, Semroni dan teman lain yang tidak tersebut yang penulis banggakan;
11. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Semoga skripsi ini dapat memberikan tambahan wawasan bagi kita semua.

Jember, 14 Maret 2017

Penulis



RINGKASAN

Latar belakang pada skripsi ini yakni bermula dari pembagian harta waris yang dilakukan oleh Murtiningsih, Lumadi Waluyo, Latif Widodo, Drs Tedjo Widjono, Sri Wahyudi, Didit Dayadi, Dyah Pinarni mereka merupakan ahli waris dari keluarga Warsosaputro. Pembagian harta waris sudah dilakukan ketika Ibu Surani masih hidup tanggal 27 Nopember 2003, meskipun sudah ada kesepakatan tertulis namun belum semuanya dapat dilaksanakan secara formal yaitu peralihan hak kepada masing-masing ahli waris (*de Jure*) maupun penguasaan fisik (*de facto*). Setelah Ibu Surani meninggal para ahli waris sepakat untuk mengadakan musyawarah lagi tentang pembagian harta serta segera melaksanakan pemabian secara formal, namun yang terjadi ialah salah satu harta waris yang akan dibagi tersebut telah terlebih dahulu dijual oleh Didit dayadi (anak ke enam) dengan cara melawan hukum telah mengurus peralihan hak atas tanah dan rumah menjadi atas nama dirinya dan kemudian dijual secara terpisah kepada Siti Zulaini, Agung Suprayogi, Haji Ibrohim, Amin syaifudin, Perolehan akta jual beli tersebut dibuat oleh PPAT Banyakan dan dari akta jual beli tersebut diproses peralihan haknya oleh kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kediri sehingga mereka yang terlibat dalam jual beli tersebut menjadi tergugat. Atas permasalahan tersebut dibuat sebuah karya ilmiah dengan judul Jual Beli Tanah dengan Menggunakan Sertipikat yang Cacat (studi putusan nomor: 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi).

Adapun Rumusan masalah yang akan dibahas adalah: (1) Akibat Hukum Apabila Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Bukti Kepemilikannya yang Cacat dan (2) Dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) sehingga hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat dalam perkara Nomor: 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi?

Tujuan umum penulisan ini adalah: untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya hukum lingkup hukum perdata. Tujuan khusus dalam penulisan adalah untuk memahami dan mengetahui: (1) Akibat Hukum Apabila Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Bukti Kepemilikannya yang Cacat dan (2) Dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) sehingga hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat dalam perkara Nomor: 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual, dengan bahan hukum yang terdiri dari

bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) sehingga hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat dalam perkara Nomor : 16/Pdt.G/PN.Kdi.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa, Akibat hukum jika jual beli tanah dengan menggunakan bukti kepemilikan yang cacat? Terdapat dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian, yang *pertama*, pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat membuat gugatan perdata wanprestasi ke Pengadilan Negeri setempat dan memohon kepada hakim agar perjanjian jual beli itu dibatalkan. *Kedua*, dengan menunggu sampai ia digugat atau sebagai tergugat melalui gugatan pengadilan berdasarkan bukti-bukti, surat, kwitansi serta keterangan saksi selama menjalani proses persidangan maka hakim membuat dasar pertimbangan untuk dapat memutus perkara perdata terhadap pembatalan perjanjian jual-beli tersebut. Dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) sehingga hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat dalam perkara Nomor : 16/Pdt.G/PN.Kdi? Hakim mengabulkan sebagian gugatan yang ditujukan oleh tergugat I yakni tentang proses pensertipikatan tanah yang telah jelas ada tindakan melawan hukum sehingga terbit sertipikat tanah, namun hakim tidak bisa membatalkan perjanjian jual beli yang sudah terjadi antara tergugat I dengan tergugat II,III,IV karena akta jual beli yang diterbitkan PPAT tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum dan disini posisi pembeli tidak mengetahui bahwa perolehan sertipikat melalui cara yang tidak halal maka pembeli dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.

Saran yang dapat disumbangkan adalah sebagai berikut : (1) Kepada orang yang melakukan jual beli tanah sebaiknya harus melakukan penyuluhan hukum oleh pihak Badan Pertanahan Nasional maupun pihak Camat atau Kepala Desa mengenai pentingnya akta jual beli autentik agar tidak menimbulkan masalah ataupun sengketa dikemudian hari, Masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pemindahan hak atau yang menerima hak hendaknya mencari informasi tentang tanah tersebut terlebih dahulu mengetahui alas hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut, dikarenakan alas hak atas tanah merupakan suatu hal yang sangat penting dan merupakan dasar bukti kepemilikan atas tanah tersebut. (2) Saran kedua ditujukan kepada majelis hakim, bahwa dalam menangani suatu perkara sebaiknya mempertimbangkan dan menelaah lebih dalam apa yang menjadi objek perkara tersebut, Hakim harus benar benar mencari kausalitas/ sebab akibat yang mendasari lahirnya suatu perkara. Pada perkara A quo seharusnya Hakim tidak hanya melihat konteks Perjanjian jual beli telah dilakukan sesuai aturan dan prosedur yang berlaku saja, melainkan juga menilai suatu sebab atau hal lain yang melatarbelakangi terjadinya perjanjian tersebut, khususnya mengenai objek perjanjiannya.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xii
DAFTAR ISI.....	xv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1.Latar Belakang.....	1
1.2.Rumusan Masalah.....	5
1.3.Tujuan Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	5
1.4. Metode Penelitian.....	6
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	7
1.4.3 Bahan Hukum.....	7
1.4.3.1 Bahan Hukum primer.....	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	8
1.4.3.3 Bahan Non Hukum.....	8

1.5. Analisa Bahan Hukum.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Jual Beli.....	10
2.1.1 Pengertian Jual Beli.....	10
2.1.2 Jual Beli Tanah.....	12
2.1.3 Hak dan Kewajiban Penjual.....	15
2.1.4 Hak dan Kewajiban Pembeli.....	16
2.1.5 Syarat sah Jual Beli Tanah.....	17
2.1.6 Subjek dan Objek Jual Beli.....	19
2.2 Sertipikat.....	20
2.2.1 Pengertian Sertipikat.....	20
2.2.2 Macam-macam Sertipikat.....	21
2.3 Perbuatan Melawan Hukum.....	24
2.3.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	25
2.3.2 Macam-macam Perbuatan Melawan Hukum.....	26
BAB III PEMBAHASAN	
3.1 Akibat Hukum Apabila Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Bukti Kepemilikan yang Cacat	29
3.2 Dasar Pertimbangan Hakim (ratio decidendi) sehingga hakim mengabulkan gugatan penggugat dalam perkara Nomor : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi.....	45
BAB IV PENUTUP	
4.1 Kesimpulan.....	55
4.2 Saran.....	55

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :
16/Pdt.G/2011/PN.Kdi



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri maupun digunakan sebagai tempat bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal, oleh karena itu manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Peranan tanah dalam dinamika pembangunan juga sangat besar, maka ketentuan yuridis yang mengatur tentang eksistensi tanah terdapat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA, yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.¹ Disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui berbagai usaha. Tanah dapat dinilai pula sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan bagi kehidupan dimasa mendatang. Pada akhirnya tanah jugalah yang akan dijadikan tempat persemayaman yang terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia. Keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia, oleh karena itu tanah mempunyai peran penting dalam masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya terutama yang menyangkut tanah.

¹ Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, (Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara Medan, 2011) hlm. 1

Selanjutnya, menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah :²

Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.

Timbulnya sengketa hak atas tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Terkait hal tersebut penulis akan menguraikan kasus yang terjadi di Desa Ngablak Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri. Kasus ini berawal dari suami istri yang bernama Joenani Warsosaputro dan Surani Warsosaputro. Pada tahun 1991 Joenani Warsosaputro meninggal dunia, almarhum meninggalkan istri dan 7 (tujuh) orang anak diantaranya, anak pertama Murtiningsih, anak kedua Lumadi Waluyo, anak ketiga Latif Widodo, anak keempat Tedjo Widjono, anak kelima Sri Wahyudi, anak keenam Didit Dayadi, dan anak ketujuh Dyah Pinarni. Setelah Joenani Warsosaputro meninggal dunia, Ibu Surani mengadakan kesepakatan bersama secara tertulis yang ditanda tangani oleh semua ahli waris mengenai pembagian harta waris yakni sebagai berikut :

1. Rumah dan tanah yang terletak di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri yang nantinya akan jatuh ke tangan anak ke enam Didit Dayadi.
2. Dapur/Gandok yang berada disebelah rumah timur rumah utama yang nantinya akan jatuh ketangan anak ke tiga, Latief Widodo.
3. Pekarangan/Kebun yang berada disebelah barat rumah utama, dibagi menjadi dua jatuh ketangan anak kedua dan kelima, yaitu Lumadi Waluyo dan Sri Wahyudi.
4. Sawah bagian utara dibagi menjadi dua jatuh ketangan anak pertama dan anak ke empat Murtiningsih dan Tedjo Wiyono.
5. Sawah bagian selatan jatuh ketangan ibu Surani Warsosaputro, selanjutnya dibeli oleh Murtiningsih

² Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta : Tugujogja Pustaka, 2005), hlm. 8

6. Perabot rumah tangga dari rumah yang berada di Desa Ngablak Kabupaten Kediri diberikan kepada anak perempuan 1 (satu) yaitu Murtiningsih.
7. Rumah pekarangan beserta perabot rumah tangga yang berada di Dusun Pandean, Desa Pandes Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten diterimakan kepada anak ke-7 (tujuh) Dyah Pinarni.

Meskipun telah ada kesepakatan secara tertulis, namun belum semuanya dapat dilaksanakan pada tahapan secara formal yaitu peralihan hak kepada masing-masing ahli waris (*de jure*) maupun penguasaan secara fisik (*de facto*) sampai kemudian ibu Surani Warsosaputro meninggal dunia tanggal 06 Nopember 2010.

Setelah ibu Surani meninggal dunia, anak ke-1, 2, 3, 4, 5, 7 sepakat berniat mengadakan musyawarah lagi tentang pembagian harta waris serta mendatangkan anak ke-6 (enam) yaitu Didit Dayadi, karena secara fisik sudah menguasai rumah dan tanah serta pekarangan yang terletak di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri. Berdasarkan persetujuan anak ke-1, 3, 4, 5, 7, maka anak ke-2 (dua) Lumadi Waluyo mendatangi langsung tempat tinggal Didit Dayadi karena beliau selalu menghindar ketika diajak untuk bermusyawarah mengenai pembagian harta tersebut. Kegagalan untuk menemui Didit Dayadi membuat Lumadi Waluyo mencari informasi ke Kantor Desa dan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri dan tanpa sepengetahuan dan seijin saudara-saudara kandung yang lain Didit Dayadi secara diam-diam dengan cara melawan hukum telah mengurus peralihan hak atas tanah dan rumah yang berada di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri menjadi atas namanya Didit Dayadi yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 584 Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri dan kemudian memecah menjadi beberapa bidang dan selanjutnya dijual kepada 4 pembeli yaitu :

1. Didit Dayadi, Sertipikat Hak Milik Nomor 609 yaitu dengan luas 1400 M²;
2. Siti Zulaini, Sertipikat Hak Milik Nomor 606 dengan luas 1422 M², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 333/A/Kec.Banyakan/2007, tanggal 30 Agustus 2007;

3. Agung Suprayogi Wibowo, Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dengan luas 1406 M², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 333/A/Kec.Banyakan/2007 tanggal 16 Agustus 2007;
4. Haji Ibrohim Jamingan, Sertipikat Hak Milik Nomor 608 dengan luas 2772 M², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 359/A/Kec.Banyakan/2007 tanggal 12 September 2007;
5. Amien Syaifudin, Sertipikat Hak Milik Nomor 610 dan dengan luas 613 M², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 507/A/Kec.Banyakan/2008 tanggal 2 Januari 2008.

Perolehan tersebut berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Camat Banyakan, Kabupaten Kediri, yang saat itu dijabat oleh Haji Edy Suprpto, S.H., M.H. Selanjutnya dari Akta Jual Beli yang dibuat oleh Didit Dayadi tersebut, kemudian diproses peralihan haknya oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kediri yaitu sehingga menjadi atas nama masing-masing pembeli diatas termasuk Didit Dayadi.

Akibat perbuatan Didit Dayadi tersebut ke-5 (lima) saudara kandungnya mengalami kerugian materil maupun immateril sehingga pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kediri terhadap nama-nama yang terlibat dalam jual beli tersebut diantaranya :

1. Didit Dayadi (Tergugat I);
2. Siti Zulaini (Tergugat II);
3. Agung Suprayogi Wibowo (Tergugat III);
4. Haji Ibrohim Jamingan (Tergugat IV);
5. Amien Syaifudin (Tergugat V);
6. PPAT Banyakan yang saat itu dijabat oleh Haji Edy Suprpto, S.H.,M.H. (Tergugat VI); dan
7. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri (Tergugat VII).

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih mendalam dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul “Jual Beli Tanah dengan Menggunakan Bukti Kepemilikan yang Cacat” (**Studi Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi**”).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan di teliti adalah sebagai berikut :

1. Apakah akibat hukum jika jual beli tanah dengan menggunakan bukti kepemilikan yang cacat?
2. Apakah dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) sehingga hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat dalam perkara Nomor: 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dipakai dalam penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini dibedakan menjadi dua yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

1. Guna memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai wahana aplikasi ilmu pengetahuan, khususnya disiplin ilmu hukum yang diperoleh selama perkuliahan yang bersifat teoritis dengan realita yang ada dalam masyarakat;
3. Memberikan kontribusi dan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat ada umumnya dan khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Jember serta almamater.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Mengetahui dan memahami akibat hukum jika jual beli tanah dengan bukti kepemilikan yang mengandung cacat hukum.
2. Mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) sehingga hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat dalam perkara Nomor : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat di pertanggung jawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran sesungguhnya. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh sesuatu atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit dan cara utama untuk mencapai tujuan. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Sehubungan dengan hal tersebut, agar tercipta suatu karya tulis ilmiah yang sesuai dengan perkembangan yang ada, maka dalam penelitian skripsi ini digunakan metode penelitian sebagai berikut³ :

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan proposal penelitian skripsi ini adalah yuridis normatif penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur yang berisi konsep teori yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan dalam skripsi. Penulisan skripsi ini dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada.⁴

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan penulis dalam skripsi ini adalah

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2010), Hlm. 93

⁴ *Ibid.* Hal. 93

pendekatan undang-undang (*Statue Approach*), pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi oleh penulis.⁵ Terkait hal ini untuk mengkaji dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) mengabulkan sebagian gugatan dari penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan dari suatu penulisan digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan perskripsi mengenai apa yang seharusnya diperlukan sumber penelitian. Pada penelitian skripsi ini, penulis menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan bahan hukum primer terdiri dari perundang undangan, catatan catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan putusan hakim.⁶ Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini adalah:

1. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah; dan
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
4. Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi.

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid*, hlm. 91

buku teks, kamus kamus hukum, jurnal jurnal hukum dan komentar komentar atas putusan pengadilan.⁷ Pada penulisan skripsi ini bahan hukum sekunder yang di gunakan oleh penulis adalah buku buku teks yang berkaitan dengan isu hukum yang menjadi pokok permasalahan.

C. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum sebagai penunjang dari hukum primer dan sekunder. Bahan non hukum dapat berupa buku, jurnal, laporan penelitian, internet, kamus, dan lain-lain, sepanjang relevan dengan objek penelitian.⁸

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang penulis digunakan dalam skripsi adalah menggunakan analisis deduktif, yaitu cara melihat suatu permasalahan secara umum sampai dengan pada hal hal yang bersifat khusus untuk mencapai perskripsi atau maksud yang sebenarnya. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa dalam menganalisa langkah langkah :⁹

- 1) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- 2) Pengumpulan bahan bahan hukum dan bahan bahan non hukum yang dipandang mempunyai relevansi;
- 3) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan bahan yang telah dikumpulkan;
- 4) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- 5) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Sesuai langkah langkah tersebut sebelumnya penulis telah mengidenfitikasi fakta fakta hukum dan telah menetapkan isu hukum yang akan dibahas. Selanjutnya penulis mengumpulkan bahan bahan yang relevan dengan isu hukum yang akan dibahas. Bahan bahan hukum tersebut kemudian digunakan penulis untuk menelaah dan menganalisis isu hukum yang akan dibahas. Setelah

⁷*Ibid*, hlm.155

⁸*Ibid*, hlm.165

⁹*Ibid*, hlm.168

melakukan telaah dan analisis penulis akan menyimpulkan hasilnya dan memberikan perskripsi berdasarkan argumentasi dalam kesimpulan.

Berdasarkan metode penelitian yang di uraikan di atas diharapkan didalam penulisan skripsi ini mampu memperoleh jawaban atas rumusan masalah, sehingga memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah.



BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Jual Beli

2.1.1 Pengertian Jual Beli

Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh KUH Perdata, ada berbagai macam jenis perjanjian yang dapat dibuat, salah satu perjanjian tersebut adalah perjanjian jual beli. Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini.¹⁰ Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Selanjutnya disingkat KUH Perdata). Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Berdasar pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUH Perdata diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :¹¹

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

“Jual beli merupakan perjanjian timbal balik, dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Harga disini harus berupa uang, sebab, kalau harga itu berupa suatu barang, maka perjanjian jual beli tidak terjadi, yang terjadi adalah tukar menukar.”¹²

¹⁰ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 181

¹¹ *Ibid*

¹² Nico ngani dan A. Qirom Meliana, *Sewa Beli Dalam Teori dan Praktek , seri hukum perdata barat*, (Yogyakarta: liberty Yogyakarta, 1984), hlm. 3.

Menurut Salim H.S., Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli¹³. Pada perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.¹⁴

Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah :

- a. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- b. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata, yaitu : *Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.*¹⁵

Saat 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. Saat para pihak telah menyepakati unsur *essensialia*¹⁶ dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada¹⁷ dalam KUH Perdata atau

¹³ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm. 49.

¹⁴ *Ibid* hlm. 50.

¹⁵ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

¹⁶ Unsur *essensialia* adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian

¹⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 127.

biasa disebut unsur *naturallia*.¹⁸ Saat telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli.

Berdasarkan uraian diatas, jual beli dapat terjadi apabila ada kesepakatan dari para pihak, yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian jual beli. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur paksaan dari salah satu pihak pada pihak lainnya mengenai hak dan kewajiban yang harus dilakukan dalam perjanjian jual beli. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

2.1.2 Jual Beli Tanah

Jual beli merupakan peralihan hak yang paling banyak terjadi didalam masyarakat. Jual beli secara umum dapat diartikan sebagai perjanjian timbal balik yaitu pihak yang satu sebagai penjual berjanji menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Pada pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan.¹⁹

Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan “dialihkan” namun

¹⁸ Unsur *Naturallia* adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dalam perjanjian

¹⁹ Pasal 26 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria:

1. Jual-beli, penukaran, penghibaan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

didalamnya juga termasuk sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.²⁰

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tanah, tetapi peralihan hak kepemilikan itu dapat terjadi demi hukum misalnya dalam hal pewarisan. Oleh karena itu segala harta kekayaan seseorang dapat beralih menjadi harta warisan sejak orang tersebut meninggal dunia. Selanjutnya menurut pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”

Pengertian jual beli menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang.²¹ “Sifat tunai” berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Selanjutnya yang dimaksud dengan “sifat riil” berarti dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini di kuatkan dalam putusan MA No.271/K/Sip/1965 dan No.840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.²² Pada umumnya sifat terang dapat dipenuhi saat dilakukan jual beli yang dilaksanakan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sifat terang yaitu jual beli yang dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda diatasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada

²⁰Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hlm 76

²¹Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (Banjarmasin, 7 Oktober 1997) hlm. 50.

²² *Ibid.*

penerima disertai dengan penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat :

1. Dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan;
2. Menggunakan dokumen;
3. Dibuat oleh/dihadapan PPAT.

Jual beli hak milik atas tanah dikenal adanya *regristration of deeds* (pendaftaran perbuatan hukum). Penggunaan sistem *regristration of deeds* terlihat dari pelaksanaan jual beli tanah yaitu saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli adalah pada saat didaftar oleh *overschrijvingsambtenaar*.

Sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Terkait jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditanda tangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual ke pembelinya dengan disertai pembayaran yang harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan jual beli bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.

Berdasarkan uraian diatas, hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan dan oleh Kantor Pendaftaran tanah selaku *overschrijvingsambtenaar*. pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

2.1.3 Hak dan Kewajiban Penjual

Hak dari Penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Penjual berhak menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkan (*vide* Pasal 1457 KUH Perdata)²³. Maksudnya adalah si penjual menjamin benda yang dijual berlangsung secara aman. Hal ini termasuk penanggulangan terhadap hak-hak pihak ketiga, bahwa setelah terjadi jual beli itu, jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga yang mengatakan bahwa dia pemilik benda yang dijual itu. Adapun kewajiban sebagai penjual adalah sebagai berikut :²⁴

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Pada KUH Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu :
 - a. Penyerahan Benda Bergerak;
 - b. Penyerahan Benda Tidak Bergerak;
 - c. Penyerahan Benda Tidak Bertubuh.
2. Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi. Kewajiban menanggung oleh si penjual ini ada 2 macam yaitu :²⁵
 - a) Menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara damai;
 - b) Menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.

Menjamin terhadap cacat tersembunyi, artinya adalah mengakibatkan barang itu tidak dapat dipakai sebagaimana mestinya. Pasal 1504 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Penjual harus menanggung barang itu terhadap cacat tersembunyi, yang sedemikian rupa sehingga barang itu tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang”

²³ Pasal 1457 KUH Perdata, Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan .

²⁴ Ahmadi Miru, *Op. Cit.* hlm. 128.

²⁵ Menurut Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.

Berdasarkan uraian diatas, penjual dapat menanggung konsekuensi dan jaminan atas barang yang dijual kepada pembeli, bahwa barang yang dijual kemudian diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.

2.1.4 Hak dan Kewajiban Pembeli

Pembeli berhak menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Di dalam Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan barang-barang *Internasional (United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods)* telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli. Pasal 53 sampai 60 *United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods* mengatur tentang kewajiban pembeli. Ada 3 kewajiban pokok pembeli yaitu:

- a. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh Penjual;
- b. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak;
- c. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak.

Pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Pasal 1393 KUH Perdata menyatakan bahwa :

“pembayaran harus dilakukan ditempat yang ditetapkan dalam persetujuan, jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, harus terjadi ditempat barang itu berada sewaktu perjanjian dibuat. Diluar kedua hal tersebut, pembayaran harus dilakukan ditempat tinggal kreditur, selama orang ini terus menerus berdiam dalam keresidenan tempat tinggalnya sewaktu persetujuan dibuat, dan dalam hal-hal lain di tempat tinggal kreditur”

Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan (vide pasal 1457 KUH Perdata).²⁶ Menurut Pasal 1515 KUHPerdata, meskipun pembeli tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan, sedangkan

²⁶ Niko Ngani, *Op. Cit. hlm. 5*

yang menjadi hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, Jika dilihat dari Pasal 1514 KUH Perdata, maka sebenarnya yang dikehendaki bahwa penyerahan barang dan pembayaran harga dilakukan secara kontan ditempat dan pada waktu penyerahan, sehingga hal tersebut merupakan pengecualian dari ketentuean umum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1393 KUH Perdata.²⁷

2.1.5 Syarat Sah Jual Beli Tanah

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

1. Syarat materiil, Syarat Materiil adalah syarat yang harus dipenuhi menyangkut hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :²⁸
 - a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Guna menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang berada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Saat pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kenegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA), maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh kepada Negara;

²⁷ Pasal 1393 KUH Perdata, Pembayaran harus dilakukan ditempat yang ditetapkan dalam persetujuan, jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat maka pembayaran mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, harus terjadi ditempat barang itu berada sewaktu perjanjian itu dibuat. Diluar kedua hal tersebut, pembayaran harus dilakukan ditempat tinggal kreditur, selama orang ini terus menerus berdiam dalam keresidenan tempat tinggalnya sewaktu persetujuan dibuat, dan dalam hal-hal lain ditempat tinggal debitur,

²⁸ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2.

- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual;
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20 UUPA), hak guna usaha (Pasal 28 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 35 UUPA), hak pakai (Pasal 41 UUPA). Jika salah satu syarat materiil ini tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

2. Syarat formal

Syarat formal adalah syarat yang harus dipenuhi dalam tata cara pembuatan akta jual beli yang kemudian diserahkan kepada PPAT untuk diproses sebagaimana mestinya. Setelah semua persyaratan formal terpenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 akta jual beli harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Guna mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, para pihak dibebani kewajiban untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan berupa:²⁹

1. Jika tanahnya sudah bersertipikat : sertipikat tanah yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran (apabila tanah sudah bersertifikat)
2. Surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan pembuatan sertipikat untuk tanahnya setelah selesai melakukan jual beli (apabila tanah belum bersertifikat).

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, maka Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak sah tidaknya jual beli tanah.

Berdasarkan uraian diatas, jual beli masih dapat dibuktikan dengan alat bukti yang lain, akan tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997), pendaftaran jual beli itu hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

2.1.6 Subjek dan Objek Jual Beli

Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli, yaitu sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan atau sudah menikah. Kemudian mengenai hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan. Dengan demikian, yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud,

²⁹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 23

tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.

Jadi yang dimaksud obyek dalam jual beli meliputi semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya, yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah :³⁰

- 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 KUH Perdata³¹, memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut Pasal 499 KUH Perdata³², *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.

Berdasarkan uraian diatas, perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan tulisan yang dapat bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah.

2.2 Sertipikat

2.2.1 Pengertian Sertipikat

Sertipikat sebagai tanda bukti hak diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak, sesuai dengan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Sertipikat adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh peraturan perundangan. Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak

³⁰ Salim H.S., *Op. Cit* hlm. 51

³¹ Pasal 1457 KUH Perdata, Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan.

³² Pasal 499 KUH Perdata, menurut Undang-undang barang adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi obyek dari hak milik.

atas tanah sebagaimana menurut Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

Pemberian surat tanda bukti hak atas tanah atau sertipikat tersebut adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kekuatan bukti sertipikat tanah adalah tidak mutlak, karena system pendaftaran tanah yang dianut dalam UUPA adalah system negatif, dimana menurut system ini bahwa segala apa yang tercantum didalam sertipikat tanah itu adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan keadaan yang sebaliknya.

Tujuan dari diterbitkannya sertipikat hak milik atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu ternyata masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara.

2.2.2 Macam-macam Sertipikat

Sertipikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian dari seseorang atau badan hukum (privat atau publik) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu, sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak

yang namanya tercantum didalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak, oleh karena itu adapun macam-macam sertipikat adalah sebagai berikut :³³

1. Sertipikat hak atas tanah
Sertipikat sebagai tanda bukti hak diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak, sesuai dengan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah, sertipikat membuktikan bahwa seseorang atau badan hukum (*recht person*) mempunyai suatu hak atau suatu bidang tanah tertentu.
2. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun
Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan alat bukti hak bersama pemilikan satuan rumah susunya, sekaligus merupakan alat bukti hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama, yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proposionalnya.
3. Sertipikat hak tanggungan atau sertipikat hipotik
Sertipikat hak tanggungan atau sertipikat hipotik untuk membuktikan bahwa seseorang atau badan hukum sebagai kreditur mempunyai hak tanggungan atas suatu bidang tanah tertentu.
4. Setipikat Hak Guna Bangunan
Setipikat Hak Guna Bangunan adalah hak untuk membangun dan memiliki struktur pada tanah milik orang lain: Durasi tepat untuk bangunan maksimal 30 tahun, dapat diperpanjang selama 20 tahun (Pasal 30 UU Nomor 5 Tahun 1960). Hak ini dapat ditransfer ke orang lain menjual dan mewarisi, yang juga dapat mengamankan pinjaman, sebagai Hak Hipotek. Mereka yang dapat memperoleh hak untuk membangun perbuatan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum (seperti Perseroan Terbatas) yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, baik untuk 100 persen milik asing, *joint venture* atau 100 persen bahasa Indonesia dimiliki perusahaan. Investor asing yang menginginkan untuk mendirikan bisnis mereka di Indonesia dapat memiliki bangunan mereka/kantor di bawah sebuah "hak untuk membangun" perbuatan untuk jangka waktu yang ditetapkan.
5. Sertipikat Hak Guna Usaha,
Sertipikat Hak Guna Usaha adalah hak guna usaha atas tanah negara untuk pertanian dan usaha pertanian. Durasi maksimal 25 tahun, diperpanjang selama 35 tahun, dan harus terdaftar di Land Daftar di

³³Boedi Djatmiko, *Sertifikat dan kekuatan Pembuktiannya*, WWW.tripod.com. Online diakses tanggal 6 Maret 2015.

Badan Pertanahan Nasional (Badan Pertanahan Nasional / BPN). Pada Hak Guna Bangunan, Hak Budidaya dapat mengamankan pinjaman dengan memberikan sertifikat Hak Budidaya kepada pemberi pinjaman. Warga negara Indonesia dapat memiliki hak-hak ini, seperti dapat entitas hukum (seperti Perseroan Perbatas) yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, baik untuk 100 persen usaha milik asing, sendi atau 100 persen milik Indonesia perusahaan.

6. Hak Penggunaan (Hak Pakai)

Hak Penggunaan (Hak Pakai) adalah hak untuk menggunakan dan / atau memungut hasil dari tanah oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya (tanah negara) atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah (tanah milik orang lain) atau tanah swasta (berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah). Hal ini dapat diterapkan untuk lahan untuk digunakan sebagai lokasi bangunan atau untuk tujuan pertanian. Pengalihan hak ini harus memiliki otorisasi pemerintah daerah.³⁴

7. Hak Sewa Bangunan (Hak Sewa)

Seseorang atau badan hukum Indonesia memiliki hak untuk menyewa tanah lain. Hak ini milik warga negara Indonesia, orang asing, dan badan hukum (seperti Perseroan Terbatas) yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau kantor perwakilan dari badan hukum asing. Para leasee dan leaser dapat membuat perjanjian untuk mengaturnya.

Berdasarkan uraian diatas maka hak kepemilikan atas tanah yang lahir karena ketetapan pemerintah sesuai dengan ajaran ilmu hukum dan sebagaimana diatur dalam ketentuan UUPA, kemudian dari macam-macam hak tersebut termasuk hak perdata (*privat rechtelijke*) dan merupakan yang boleh dipindahtangankan dan dibebani hak tanggungan. Selain hak milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya yang ditetapkan dengan undang-undang lain.

³⁴ Liliek Istiqomah dan Bhim Prakoso, *Diktat Hukum Kepemilikan Tanah*, Materi Kuliah Fakultas Hukum Universitas Jember hlm. 56.

2.3 Perbuatan Melawan Hukum

2.3.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Secara klasik, yang dimaksud dengan “perbuatan” dalam perbuatan melawan hukum adalah:³⁵

1. *Nonfeasance*, yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum;
2. *Misfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya;
3. *Malfeasance*, yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.

Dahulu, pengadilan menafsirkan melawan hukum hanya sebagai pelanggaran dari peraturan pelanggaran perundang-undangan yang berlaku, tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda, dengan menafsirkan “melawan hukum” juga melingkupi atas semua pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepatutan dalam pergaulan hidup masyarakat.³⁶

Perbuatan melawan hukum dalam hukum Perdata terdapat dua pendapat yang saling bertentangan, pertama pendapat yang mengatakan bahwa perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif seseorang atau bertentangan dengan kewajibannya sendiri menurut undang-undang. Berdasarkan pandangan ini maka perbuatan melawan hukum bisa disebut dengan perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, akan tetapi apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan moral atau bertentangan dengan sesuatu yang dianggap tidak patut dalam pergaulan masyarakat bukan perbuatan melawan hukum.

Pendapat yang lebih luas dikemukakan bahwa pertama kali oleh Molengraff bahwa perbuatan melawan hukum apabila seseorang yang berbuat kepada orang lain secara tidak patut dalam pergaulan masyarakat. Sebelum arrest tahun 1919, perbuatan melawan hukum dengan arti luas ini ditolak tetapi sejak arrest tahun 1919 kaidah-kaidah melawan hukum di tarik dari arrest tahun 1919 tersebut, meskipun tetap timbul

³⁵ Munir Fuady. *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti,2010), hlm 5.

³⁶ *Ibid*

pertanyaan bilamanakah perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif seseorang atau bertentangan dengan kewajibannya sendiri menurut Undang-undang, atau bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kecermatan yang patut dalam pergaulan masyarakat baik mengenai penghormatan diri maupun barang orang lain.

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, 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. Perbuatan melawan hukum juga dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu sebagai berikut :

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

Saat ditilik dari model KUH Perdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUH Perdata di negara – negara lain dalam sistem hukum Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:³⁷

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata;
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas, ditemukan dalam Pasal 1367 KUH Perdata.

Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum 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.³⁸

³⁷ *Ibid.* hlm 3

³⁸ *Ibid*

Berdasarkan uraian diatas, perbuatan melawan hukum merupakan 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.

Untuk pertanggungjawaban yang dilakukan oleh organ badan hukum maka didasarkan pada Pasal 1364 KUH Perdata. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang wakil badan hukum yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, dapat dipertanggung jawabkan berdasarkan Pasal 1367 KUH Perdata. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh organ yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, pertanggungjawabannya dapat dipilih antara Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUH Perdata.

2.3.2 Macam-macam Perbuatan Melanggar Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan (*onrechtmatige daad*) atau dalam bahasa Inggris disebut “*tort*” berbeda dengan perbuatan melawan hukum dalam aspek pidana. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan yang berbeda. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa negara (*onrechtmatige overheidsdaad*) juga memiliki arti, konotasi dan pengaturan hukum yang juga berbeda.

Sejak tahun 1919 di negeri Belanda dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu perbuatan-perbuatan sebagai berikut:³⁹

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk op eens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUH Perdata⁴⁰. Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-

³⁹ *Ibid* hlm 15

⁴⁰ Pasal 1365 KUH Perdata, Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan perbuatan tersebut.

hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:

- a. Hak-hak pribadi (*persoonlijheidsrechten*);
 - b. Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*);
 - c. Hak atas Kebebasan;
 - d. Hak atas kehormatan dan nama baik.
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri
Perbuatan tersebut termasuk kedalam kategori melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum (*recht splicht*) dari pelakunya. Istilah “kewajiban hukum” (*recht splicht*) ini, yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun tidak tertulis. Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang (*wettelijk recht*) karena itu pula, istilah yang dipakai untuk perbuatan melawan hukum adalah *onrechtmatige daad*, bukan *onwetmatige daad*.⁴¹
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan
Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Karena itu, manakala dengan tindakan melanggar kesusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan atas perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata).
4. 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 *zorvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum.⁴² Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dan hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

⁴¹ Munir Fuady, *Op. Cit* hlm 8

⁴² *Ibid*

Berdasarkan uraian diatas, perbuatan melawan hukum merupakan 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. Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertnggungjawabkan atas perbuatannya,karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib untuk membayar ganti rugi.



BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya maka dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut ini:

1. Akibat hukum jika jual beli tanah dengan menggunakan bukti kepemilikan yang cacat, adalah Perjanjian Jual-beli tersebut dapat dibatalkan, terdapat dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian, yang *pertama*, pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat membuat gugatan perdata wanprestasi ke Pengadilan Negeri setempat dan memohon kepada hakim agar perjanjian jual beli itu dibatalkan. *Kedua*, dengan menunggu sampai ia digugat atau sebagai tergugat melalui gugatan pengadilan berdasarkan bukti-bukti, surat, kwitansi serta keterangan saksi selama menjalani proses persidangan maka hakim membuat dasar pertimbangan untuk dapat memutus perkara perdata terhadap pembatalan perjanjian jual-beli tersebut.
2. Dasar pertimbangan Hakim (*ratio decidendi*) sehingga hakim mengabulkan sebagian gugatan penggugat atas perkara dengan nomor : 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi dengan mengabulkan sebagian gugatan penggugat adalah Majelis berpendapat bahwa Tergugat I terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara pensertipikatan tanah tersengketa menjadi atas namanya, Penggugat dalam hal ini tidak bisa membuktikan bahwa obyek jual-beli tersebut adalah atas namanya sehingga hakim tidak bisa membatalkan perjanjian jual beli yang sudah terjadi antara tergugat I dengan tergugat II,III,IV karena akta jual beli yang diterbitkan PPAT tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum. Pembeli disini tidak mengetahui bahwa perolehan sertipikat melalui cara yang tidak halal maka pembeli dapat dikatan sebagai pembeli yang beritikad baik.

4.2 Saran

Saran yang dapat disumbangkan adalah sebagai berikut:

1. Kepada orang yang melakukan jual beli tanah sebaiknya harus melakukan penyuluhan hukum oleh pihak Badan Pertanahan Nasional maupun pihak Camat atau Kepala Desa mengenai pentingnya akta jual beli autentik agar tidak menimbulkan masalah ataupun sengketa dikemudian hari, Masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pemindahan hak atau yang menerima hak hendaknya mencari informasi tentang tanah tersebut. terlebih dahulu mengetahui alas hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut, dikarenakan alas hak atas tanah merupakan suatu hal yang sangat penting dan merupakan dasar bukti kepemilikan atas tanah tersebut.
2. Saran kedua ditujukan kepada majelis hakim, bahwa dalam menangani suatu perkara sebaiknya mempertimbangkan dan menelaah lebih dalam apa yang menjadi objek perkara tersebut, Hakim harus benar benar mencari kausalitas/ sebab akibat yang mendasari lahirnya suatu perkara. Pada perkara A quo seharusnya Hakim tidak hanya melihat konteks Perjanjian jual beli telah dilakukan sesuai aturan dan prosedur yang berlaku saja, melainkan juga menilai suatu sebab atau hal lain yang melatarbelakangi terjadinya perjanjian tersebut, khususnya mengenai objek perjanjiannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adhie, Brahmana dan Hasan Basri Nata Manggala. 2002. Ed. *Reformasi Pertanahan Pemberdayaan Hak-Hak atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya*. Bandung: Mandar Maju
- Bachtiar, Efendie, dan Ellyda T. Soetiyarto. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*. Cet I. Bandung: Alumni
- 1993. *Kumpulan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Munir, Fuady. 2010. *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- H.S. Salim. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kntrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi, Harsono. 1960. *UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama*. Jakarta: Keompok Belajar "ESA"
- Kaifa. Irma Devita Purnamasari. 2010. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2003. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Media Group.
- Ahmadi, Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Grafindo Persada
- Nico, Ngani dan Meliana, Qirom. A. 1984. *Sewa Beli Dalam Teori dan Praktik Seri Hukum Perdata Barat*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Effendie, Perangin . 1994. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raya Grafindo Persada.
- R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan. 1979. *Hukum Perikatan*. Surabaya : Bina Ilmu
- Sahat, Sinaga. 2007. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan*. Jakarta : Pustaka Sutra.
- Tampil Ashari, Siregar. 2011. *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*. Medan: Alumni.

Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta : Tugujogja Pustaka, 2005

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

Makaro, Taufik. Moh. 2004. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Cet. I. Jakarta : Rineka Cipta.

M. Yahya, Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

----- . 2012. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika.

Yudha Hemako. Agus. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta : Kencana.

B. Peraturan Perundang Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria Nomor 6 Tahun 1964 tentang Pendaftaran Hak-Hak di Daerah-Daerah Dimana Pendaftaran Tanah Belum Diselenggarakan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 1975 tentang Penggajian Pendaftaran Tanah dan Sertifikat Dalam Rangka Pengukuran Desa Demi Desa Lengkap Sesuai Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

C. Internet

Boedi Djatmiko, Sertifikat dan kekuatan Pembuktiannya, WWW.tripod.com. Online diakses tanggal 4 Juni 2016 : Pukul 20.14 wib

Diana Kusumasari, Tentang RV, HIR, RBG, AB dan Keberlakuan Perpres No. 68/2005. Diakses dari http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4f2f2e1966dac/tentang-rv,-hir,-rbg,-ab-dan-keberlakuan-perpres-no.-68_2005. Pada tanggal 05 Juni 2016 : Pukul 19.27 wib.