

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan Jual-beli merupakan rutinitas yang dilakukan orang dalam kehidupannya sehari-hari, hal itu dapat dilakukan dimana saja terutama dalam dunia bisnis baik jual beli barang maupun jasa. Setiap orang berhak membeli apa saja dan begitu sebaliknya setiap orang dapat menjual apa saja sesuai dengan kebutuhannya. Akan tetapi di dalam KUH Perdata membatasi apa yang boleh dan apa yang tidak boleh untuk di perjual belikan sebagaimana yang dimuat dalam pasal 1320 yaitu :

1. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya
2. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian
3. Suatu Hal Tertentu
4. 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 perundang-undangan, 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.¹

Kegiatan jual beli secara umum dapat dilihat tingkatannya dalam kegiatan sehari-hari , seperti jual beli di toko, swalayan, properti, dan lain sebagainya. Jual

¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982. Hlm. 20

beli terjadi dikarenakan adanya kebutuhan antar individu sehingga terjadilah interaksi jual-beli. Akan tetapi jual-beli secara umum adalah bagian dalam perjanjian, atau dengan kata lain perjanjian sebagai sumber dari perikatan, menandakan ada unsur prestasi yang menjadi intinya, mengingat obyek perikatan itu sendiri adalah prestasi. Jenis dan ragam prestasi dalam kehidupan riil sangatlah banyak dan beraneka. Kendati demikian berdasarkan pasal 1234 BW ditegaskan tentang wujud prestasi ternyata ada tiga, yakni :

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu²

Sebagian besar benda yang dimiliki seseorang, hak milik atas benda tersebut diperoleh karena adanya penyerahan oleh pihak lain, yakni penjual. Peristiwa perdata atau titel berupa perjanjian jual beli mendominasi kepemilikan benda yang dimiliki oleh setiap anggota masyarakat. Berpangkal dari titik ini terbukti, betapa sentralnya peristiwa perdata berupa perjanjian jual beli itu dalam kancah kehidupan sosial.³

Ketika perjanjian telah dibuat, maka pada dasarnya kedua belah pihak telah sepakat untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang ada dalam perjanjian tersebut. Hal ini tercantum secara tegas dalam pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan :

1. Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

² Isnaeni, H.Moch. *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016. hlm. 4.

³ Mohamad Kharis Umardani, 2019. "*Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadist) Secara Tidak Tunai*", *Journal of Islamic Law Studies*, hlm. 17.

2. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang
3. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik⁴

Di dalam buku ke-III BW/*burgerlijk wetboek voor* Indonesia atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada pasal 1457 yang berbunyi :

“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 para pihak yang melakukannya.

Perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi:

“perjanjian jual beli adalah dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda sedangkan pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati .”⁵

Dalam kegiatan Jual-beli terdapat macam-macam objek, yang mana objek tersebut harus benda tertentu yang jelas wujud, jumlah, maupun harganya dan benda tersebut memang benda yang boleh diperjual belikan agar statusnya jelas dan sah menurut hukum. Di dalam pasal 504 KUH Perdata, benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

⁴ Syarifah Nur, Perdana Reghi. *Hukum Perjanjian*, Universitas Terbuka, Tangerang Selatan. 2021. hlm. 4.3

⁵ Isnaeni, H.Moch, *Op.cit* hlm 26

- (1) benda bergerak dan
- (2) benda tidak bergerak.

Mengenai benda tidak bergerak, diatur dalam pasal 506 – pasal 508 KUH Perdata. Sedangkan untuk benda bergerak, diatur dalam pasal 509 – pasal 518 KUH Perdata. Muhammad Abdulkadir berpendapat dalam bukunya bahwa benda di klasifikasikan menjadi beberapa jenis :

- (a) Benda Berwujud dan Tidak Berwujud
- (b) Benda Bergerak dan Tidak Bergerak⁶

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.⁷

Objek perjanjian jual beli yang sering terjadi sengketa di Indonesia adalah masalah jual beli tanah. Objek sengketa perjanjian jual beli tersebut berupa hak atas tanah yang telah diatur secara khusus dalam perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁸

⁶Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*, cetakan ke-V, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.hlm. 129

⁷Subekti, 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta., hlm. 61-62.

⁸ Rengge Salfaniamuhamad, Sekripsi "*Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Rumah (Studi Analisis Putusan No. 9/Pdt.G/2019/Pn.Sby)*" Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya", 2021 hlm 4

Menurut pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan oleh pasal 620 KUH Perdata yaitu membukukannya dalam register. Dengan 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 tentang pendaftaran tanah⁹ dan peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah pasal 22 ayat 1 bagian (a)¹⁰, 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).¹¹

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) dimana Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi :

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

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

⁹ Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁰ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

¹¹ Abdulkadir Muhammad *op.cit* hlm 129

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian)
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian¹²

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 rugi¹³. Selanjutnya Pembahasan lebih rinci terhadap adanya Perbuatan Melawan Hukum yaitu sebagaimana yang dimuat dalam Putusan Nomor 190/PDT.G/2022/PN JKT.UTR yang mana kronologinya sebagai berikut :

Bahwa telah dilakukan perjanjian jual beli dan transaksi uang di depan Notaris yang berkaitan dengan satu unit rumah sesuai dengan Akta Jual Beli No. 42/2021. Tanggal 29 Oktober 2021. yang dibuat oleh Notaris Amaliyah S.H, M.Kn., yang kemudian dibuatkan Perubahan Kepemilikan di Sertifikat Hak Milik No. 200. Kel Koja. Kec Koja. Kota Jakarta Utara. Prop. Daerah Khusus Ibukota Jakarta, akan tetapi rumah tersebut masih ditempati oleh si penjual walaupun Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan di atasnya sudah diganti menjadi nama sipembeli, pembeli dengan sabar meminta agar si penjual segera mengosongkan rumah tersebut akan tetapi penjual tidak mengindahkannya, hal ini tentu saja merupakan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang dimaksud di dalam pasal 1365 KUHPerdara, dan secara pasti memberikan dampak kerugian dari pihak Penggugat, baik secara materil dan immateril, pembeli melalui kuasa hukumnya sudah melakukan somasi (Teguran Hukum) sebanyak 3 (tiga) kali sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar penjual mengosongkan rumah tersebut tapi sipenjual tidak memperdulikannya, bahwa si penjual menempati rumah tersebut hingga 2 tahun lamanya setelah perjanjian jual beli dibuat di depan Notaris, bahwa berdasarkan hal tersebut sehingga pembeli atau pemilik sertifikat melakukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap penjual.

¹² Fuady Maniur. *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Jakarta. 2019.hlm 3

¹³ Rachmat Setiawan. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982.hlm. 7.

Dan untuk Mengkaji kepastian hukum di Indonesia dalam berinvestasi penulis tertarik untuk membahasnya dalam judul, “**Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah (Studi Putusan Nomor 190/PDT.G/2022/PN. Jkt.Utr).**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah Peneliti kemukakan di atas maka permasalahan pokok dalam Penelitian skripsi ini di rumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Penerapan Hukum Kepada Penjual Yang Tidak Mau Mengosongkan Objek Jual Beli (Studi Putusan Nomor 190/PDT.G/2022/PN Jkt.Utr)
2. Apa Dasar-Dasar Pertimbangan Majelis Hakim tentang Penerapan Hukum Kepada Penjual Yang Tidak Mau Mengosongkan Objek Jual Beli (Studi Putusan Nomor 190/PDT.G/2022/PN. Jkt.Utr)

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai oleh Peneliti dalam Penelitian skripsi ini adalah antara lain:

1. Untuk Mengetahui Pertanggungjawaban tergugat dalam perkara Penerapan Hukum Kepada Penjual Yang Tidak Mau Mengosongkan Objek Jual Beli (Studi Putusan Nomor 190/PDT.G/2022/PN. Jkt.Utr)
2. Untuk Mengetahui Pertimbangan Majelis hakim dalam memutus Penerapan Hukum Kepada Penjual Yang Tidak Mau Mengosongkan Objek Jual Beli (Studi Putusan Nomor 190/PDT.G/2022/PN. Jkt.Utr)

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki kegunaan, baik secara teoritis maupun secara

praktis dan bagi para pihak yang berkaitan dengan jual beli. Adapun kedua manfaat penelitian tersebut adalah antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat penelitian ini antara lain untuk dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi upaya pengembangan ilmu hukum pada umumnya, serta khususnya untuk pengembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang berkaitan dengan Jual-Beli

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat memberikan masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, untuk para Penegak Hukum seperti, Hakim, Jaksa, Pengacara, Polisi, dalam menyelesaikan kasus-kasus tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, termasuk bagi masyarakat serta para pelaku bisnis didalam rangka peningkatan dan efisiensi serta efektivitas bisnis, terutama dengan cara mengetahui hak dan kewajiban pihak di dalam jual-beli

2.1 Manfaat bagi Peneliti

- a. Untuk memperdalam ilmu khususnya mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam Kegiatan Jual-beli
- b. Sebagai syarat untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S1) di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdara. Pasal 1313 KUHPerdara merumuskan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".¹⁴ Definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut dirasa kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, antara lain:

1. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁵
2. Menurut Abdul Kadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain:
 - a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata "mengikatkan" hanya datang dari salah satu pihak;
 - b. Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga;

Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri. Sehingga dari kekurangan-kekurangan

¹⁴ Subekti, R., Tjitrosudibio, 1994, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bogor, Politeia, hlm. 282

¹⁵ Subekti R., 2009, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, hlm.84

tersebut, beliau melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.¹⁶

3. Menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.¹⁷
4. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan 'perbuatan' tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu :
 - a) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
 - b) Menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam pasal 1313 KUHPerdara

Jadi, menurut Setiawan dalam buku Pokok-pokok Hukum Perikatan, Perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁸

¹⁶ Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008.hlm. 80-81

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008.hlm. 43

¹⁸ R.Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan Bandung: PT Bima Cipta, 2008.hlm. 14

Secara umum banyak yang sepakat dengan pendapat Abdul Kadir Muhammad, Salim H.S., dan Setiawan bahwa pengertian perjanjian di dalam Pasal 1313 KUHPerdara terlalu luas, artinya dalam pengertian tersebut hanya dijelaskan perbuatan seseorang mengikatkan diri dengan seorang lainnya dengan tidak menjelaskan bahwa perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian yang termasuk dalam lapangan harta kekayaan sebab Pasal 1313 masuk dalam Buku III KUHPerdara tentang Perikatan. Penulis juga sependapat dengan Salim H. S. yang mengatakan bahwa pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara belum mencerminkan asas konsensualisme atau kesepakatan. Kesepakatan merupakan hal yang penting dalam sebuah perjanjian, sebab merupakan syarat pertama sahnya suatu perjanjian.

2. Asas-asas Perjanjian

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:¹⁹

a. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- (1) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- (2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun,

¹⁹ Salim HS, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), Sinar Grafika, Jakarta, 2014.hlm 43.

(3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan

(4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 BW. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.²⁰ Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

d. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur

²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan 20, Intermasa, Jakarta, 2002.hlm.10

dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.²¹

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerdara, yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu

²¹ Ibid. hlm 12

perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.

3. Tujuan dan Manfaat Perjanjian

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Dalam pengertian ini, hukum perjanjian bertujuan untuk memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana yang dimuat dalam pasal 1320 KUH Perdata. Sistem ini kemudian melahirkan prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang membuka kesempatan kepada para pihak yang membuat perjanjian untuk menentukan hal-hal berikut ini.²²

- a. Pilihan hukum (*choice of law*), dalam hal ini para pihak menentukan sendiri dalam kontrak tentang hukum mana yang berlaku terhadap interpretasi kontrak tersebut.
- b. Pilihan forum (*choice of jurisdiction*), yakni para pihak menentukan sendiri dalam kontrak tentang pengadilan atau forum mana yang berlaku jika terjadi sengketa di antara para pihak dalam kontrak tersebut.
- c. Pilihan domisili (*choice of domicile*), dalam hal ini masing-masing pihak melakukan penunjukan dimanakah domisili hukum dari para pihak tersebut.

Beberapa manfaat dibuatnya suatu perjanjian adalah diantaranya dapat disebutkan sebagai berikut :²³

1. Mempererat ikatan kerjasama.

²² Subekti, dalam Budiman Sinaga, *Hukum kontrak dan penyelesaian sengketa dari perspektif sekretaris*, Jakarta: RajaGrafindo, 2005.hlm. 13-14

²³ <https://ajaib.co.id/perjanjian-kerjasama-pengertian-fungsi-dan-jenis-jenisnya/> diakses pada 30 juli 2022 pada pukul 13.00 WIB

2. Dengan menjalin Perjanjian dengan pihak lain, pekerjaan menjadi lebih cepat selesai dan terpenuhi.
3. Saling mendapatkan keuntungan dari terjalinnya kerjasama antara kedua belah pihak.
4. Memperkuat posisi bisnismu di pasar.
5. Dengan menjalin sebuah kerjasama dalam bentuk; koalisi, tawar menawar, joint venture, atas dasar kerukunan, dan cooptation.
6. Adanya surat ini membuat semua hal dan kewajiban dari pihak-pihak yang menjalin kemitraan menjadi jelas dan tidak melanggar ketentuan yang berlaku sesuai isi kontrak perjanjian yang sudah disetujui. Selain itu, surat

4. Akibat Hukum Perjanjian

Akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdara adalah diuraikan sebagai berikut:

- a. Berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak artinya pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-Undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dianggap sama dengan melanggar Undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.
- b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak artinya perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lain. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.
- c. Pelaksanaan dengan itikad baik artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual-Beli Tanah

1. Pengertian Jual-Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.²⁴

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.²⁵ Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus

²⁴ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika,2004),hlm.86

²⁵ 2Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*,Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.149

dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.²⁶

2. Asas-asas Jual-Beli Tanah

Jual beli tanah merupakan hal yang sering dilakukan oleh masyarakat, namun tidak dapat dipungkiri bahwa proses jual beli tanah yang dilakukan belum semuanya memenuhi asas tunai dan terang. Bahkan beberapa kali ditemukan dalam suatu perkara perdata dengan objek sengketa berupa tanah dimana Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas suatu tanah namun sertifikat tanah tersebut bukan atas nama Penggugat dan Penggugat hanya mempunyai bukti berupa kuitansi pembelian atas tanah tersebut. Hal tersebut dapat terjadi karena dalam transaksi jual beli tanah, Penggugat sebagai pihak pembeli setelah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada penjual, hanya mendapatkan kuitansi sebagai bukti pembayaran. Setelah dilakukan pembayaran dan mendapatkan kuitansi, transaksi jual beli tanah tersebut tidak dituangkan dalam akta jual beli dan juga tidak melanjutkannya dengan melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Transaksi jual beli tanah semacam itu berpeluang besar akan menimbulkan permasalahan hukum.

²⁶ *ibid*, hlm.72

Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:²⁷

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

²⁷ Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

“Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang”

Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli. Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

Jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPdata yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum. Namun, dampak yang diterima oleh pihak pembeli jika dalam melakukan jual beli tanah tanpa akta jual beli di hadapan PPAT adalah pembeli tanah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya karena menurut PP tentang Pendaftaran Tanah peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

Selain kesulitan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah, terdapat dampak yang lebih besar lagi, yakni jika suatu saat terjadi permasalahan hukum

terkait dengan tanah yang menjadi objek jual beli. Pembeli tanah akan mengalami kesulitan untuk melakukan pembuktian karena suatu perjanjian dibawah tangan kedudukannya lebih rendah daripada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Perlu diketahui bahwa akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah akta otentik yang mana mempunyai kekuatan hukum yang sempurna tentang hal yang termuat di dalamnya sehingga mempunyai nilai pembuktian yang mutlak.²⁸

3. Syarat-syarat sahnya Jual-Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:²⁹

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secaratertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

²⁸ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>, diakses pada 21 februari 2023 pada pukul 20.00 WIB

²⁹ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses pada 21 februari 2023 pada pukul 20.15 WIB

- c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.

Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah 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.

- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a. Hak Milik

- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

4. Tujuan Jual-Beli Tanah

Sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada dasarnya adalah suatu pelaksanaan yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam pelaksanaan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Para pihak dalam pelaksanaan jual beli tanah yaitu penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia mengatur hal yang menjadi hak dan juga kewajiban dari para penjual dan pembeli.

Mengenai kewajiban penjual diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdata yang dinyatakan yang menjadi kewajiban pihak penjual yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Pengertian dari menyerahkan barang dapat dilihat dalam Pasal 1475 KUHPerdata yang dinyatakan bahwa penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pihak pembeli. Sedangkan yang menjadi kewajiban pihak pembeli diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdata yang dinyatakan bahwa yang menjadi kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan menurut pelaksanaan jual beli.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditanda tangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa

secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang 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 atau pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru.³⁰

C. Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan suatu kaidah yang diatur dalam bidang hukum perdata. Istilah *onrechtmatigedaad* dalam bahasa Belanda mempunyai suatu arti yang digunakan dalam Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek (BW). Untuk selanjutnya akan digunakan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd.) sebagai pengganti BW.

Pasal 1365 B.W. (KUHPerd.) memuat ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum, yaitu :

“tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. “

Dalam Pasal 1365 BW. telah disebutkan “melawan hukum”, dalam menafsirkannya perlulah berkaca kepada sejarah dan perkembangannya, yaitu pada masa sebelum dan sesudah Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919. Sebelum tanggal 31 Januari 1919, di bawah pengaruh ajaran *legisme*, “*onrechtmatige daad*”

³⁰ Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers Jakarta, 2009, hlm. 37

(perbuatan melawan hukum) ditafsirkan dalam arti sempit, yaitu: perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar undang-undang. Melawan hukum adalah suatu perbuatan melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.³¹

Menurut arrest mengenai berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, jika³²

- a. melanggar hak orang lain;
- b. bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat;
- c. bertentangan dengan kesusilaan;
- d. bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu-lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 B.W. gugatan ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum harus memenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*); Perbuatan melawan hukum dalam hal ini ialah ketika adanya tindakan dari seseorang yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat.
- b. Adanya kesalahan; Untuk dapat dituntut berdasarkan perbuatan melawan hukum, pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya kesalahan, syarat

³¹ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W.*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, hlm. 189

³² R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke-6, Putra A Bardin, Bandung, 1999, hlm. 62

kesalahan ini dapat diukur secara objektif dan subjektif. Secara objektif harus dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat. Secara subjektif harus diteliti, apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya. Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggung jawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan, tidak wajib membayar ganti rugi. Misalnya, anak kecil atau orang gila. Adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, yaitu dalam hal si pembuat melakukan suatu perbuatan, karena didorong oleh keadaan memaksa, misalnya karena ditodong senjata api atau harus merusak barang orang lain, atau dalam keadaan bahaya merusak jendela tetangganya untuk meloloskan diri dari kebakaran yang menimpa rumahnya.

c. Adanya kerugian; Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa:

- 1) kerugian materiil, dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Hoge Raad berulang-ulang telah memutuskan, bahwa Pasal 1246-1248 KUHPerdara tidak langsung dapat diterapkan untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum, akan tetapi penerapan secara analogis diperkenankan. Pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh;

- 2) kerugian idiil, perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil: ketakutan, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.
- d. Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara perbuatan dengan kerugian. Untuk memecahkan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori, yaitu:³³

1) *condition sine qua non (Von Buri)*

Menurut teori ini, orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggungjawab, jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian. Dalam kehidupan sehari-hari, demikian juga redaksi Pasal 1365 KUHPerdara bahwa yang dimaksud dengan sebab adalah suatu fakta tertentu. Akan tetapi dalam kenyataannya bahwa suatu peristiwa tidak pernah disebabkan oleh suatu fakta saja, namun oleh fakta-fakta yang berurutan dan fakta-fakta ini pada gilirannya disebabkan oleh fakta-fakta lainnya, sehingga merupakan satu mata rantai daripada fakta-fakta kausal yang menimbulkan suatu akibat tertentu.

2) *adequate veroorzaking (Von Kries)*

Menurut teori ini si pembuat hanya bertanggungjawab untuk kerugian, yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum. Terdapat hubungan kausal, jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum

³³ Ibid, hal. 86.

3. Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum

Hukum mengakui hak-hak tertentu, baik mengenai hak-hak pribadi maupun mengenai hak-hak kebendaan dan hukum akan melindungi dengan sanksi tegas baik bagi pihak yang melanggar hak tersebut, yaitu engan tanggungjawab membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dengan demikian setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain menimbulkan pertanggungjawaban.

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”.

Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawaban atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Sehubungan dengan kesalahan in terdapat dua kemungkinan :

- a. Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja.

- b. Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya

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

- a. Tanggung jawab langsung, hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdatta Dengan adanya interpretasi yang luas sejak tahun 1919 (*Arest Lindenbaun vs Cohen*) dari Pasal 1365 KUHPerdatta ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.
- b. Tanggung jawab tidak langsung menurut Pasal 1367 KUHPerdatta. 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.³⁴

D. Tinjauan Umum tentang Dasar Pertimbangan Hakim

1. Pengertian Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu

³⁴ https://ninyasminelisasih.com/2012/05/31/perbuatan_melawan_hukum/

juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.³⁵

Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu kan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan di persidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.³⁶

Selain itu, pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut :

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
- c. Adanya semua bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat

³⁵ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2004), hlm.140

³⁶ Ibid, hlm.141

menarik kesimpulan tentang terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.³⁷

2. Dasar Pertimbangan Hakim

Dasar hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, di mana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum.

Pokok kekuasaan kehakiman diatur dalam Undang-undang Dasar 1945 Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta di dalam Undang-undang Nomor 48 tahun 2009. Undang-undang Dasar 1945 menjamin adanya sesuatu kekuasaan kehakiman yang bebas. Hal ini tegas dicantumkan dalam Pasal 24 terutama dalam penjelasan Pasal 24 ayat 1 dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009, yaitu kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.³⁸ Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-undang Dasar 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim ialah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila,

³⁷ Ibid, hlm 142

³⁸ Ibid, hlm 142

sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia. Kemudian Pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa: kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah mahkamah konstitusi.³⁹

Kebebasan hakim perlu pula dipaparkan posisi hakim yang tidak memihak (*impartial judge*) Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009. Istilah tidak memihak di sini haruslah tidak harfiah, karena dalam menjatuhkan putusannya hakim harus memihak yang benar. Dalam hal ini tidak diartikan tidak berat sebelah dalam pertimbangan dan penilaiannya. Lebih tepatnya perumusan UU No. 48 Tahun 2009 Pasal 5 ayat (1): “Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang”.⁴⁰

Seorang hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan dengan tidak memihak. Hakim dalam memberi suatu keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya kemudian memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku. Setelah itu hakim baru dapat menjatuhkan putusan terhadap peristiwa tersebut.

Seorang hakim dianggap tahu akan hukumnya sehingga tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili suatu peristiwa yang diajukan kepadanya. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 35 Tahun 1999 jo. UU No. 48 Tahun 2009 yaitu: pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu

³⁹ Andi Hamzah, *KUHP dan KUHP*, (Jakarta, Rineka Cipta, 1996),h.94

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 95

perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.

Seorang hakim dalam menemukan hukumnya diperbolehkan untuk bercermin pada yurisprudensi dan pendapat para ahli hukum terkenal (doktrin). Hakim dalam memberikan putusan tidak hanya berdasarkan pada nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, hal ini dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (1) UU No. 40 tahun 2009 yaitu: Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat”

BAB III

METODE PENULISAN

A. Ruang Lingkup Penulisan

- a. Ruang lingkup Penulisan ini bertujuan untuk membatasi sejauh mana masalah yang di bahas didalam Penelitian skripsi ini. Adapun Ruang lingkup dari penulisan ini adalah Bagaimanakah Penerapan Hukum Kepada Penjual Yang Tidak Mau Mengosongkan Objek Jual Beli serta bagaimana Peran Majelis Hakim dalam memberikan amar putusan yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang berkaitan dengan jual beli.

B. Sumber Bahan hukum

- a. Sumber data primer

Adapun sumber data primer yang diperoleh Peneliti adalah memahami dan membahas putusan yang berkaitan dengan Perbuatan melawan Hukum sebagaimana perkara dalam putusan Nomor 190/PDT.G/2022/PN JKT.UTR

- b. Sumber data sekunder

Yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya seperti buku-buku dan peraturan perundang-undangan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang di muat dalam KUH Perdata. Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahan, maka kepustakaan yang di cari dan di pilih harus relevan dan mutakhir.

- c. Sumber data Tertier

Yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya internet dan kamus-kamus yang berkaitan dengan hukum.

Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka kepustakaan yang di cari dan di pilih harus relevan dan mutakhir.

C. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam mengumpulkan data di dalam Penelitian ini adalah Metode metode *library research* (kepustakaan), yaitu dengan melihat buku-buku, menganalisa buku-buku, peraturan perundang-undangan yang berkaitan yaitu Peraturan yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum serta bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan literatur-literatur majalah, mas media, internet dan juga media informasi lainnya yang berkaitan dengan perumusan masalah dalam Penelitian ini.

D. Metode Analisa Data

Analisa data yang digunakan dalam Penelitian ini adalah yuridis deskriptif yaitu dengan menggambarkan sesuai dengan kenyataan-kenyataan yang ada dalam masyarakat dikaitkan dengan undang-undang yang berlaku saat ini (Hukum Positif) dan sebagaimana yang dimuat dalam Putusan Nomor 190/PDT.G/2022/ PN. Jkt.Utr