

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia dalam kehidupannya memiliki tiga kebutuhan pokok yaitu sandang, pangan dan papan atau disebut juga dengan pakaian, makanan dan tempat tinggal. Ketiga kebutuhan ini harus dipenuhi agar manusia dapat bertahan hidup. Sejak zaman purba, manusia sudah mengupayakan berbagai cara untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tersebut. Manusia menciptakan pakaian dengan menggunakan bahan-bahan seperti kulit binatang dan serat tanaman, hingga kini industri tekstil sudah berkembang dengan pesat.¹ Manusia juga memperoleh makanan melalui kegiatan berburu, meramu dan bercocok tanam yang sudah ada sejak zaman purba. Sekarang, manusia dapat memperoleh makanan dengan bertani, berkebun, beternak dan membeli makanan yang sudah diolah seperti di rumah makan atau restoran. Untuk memperoleh tempat tinggal atau rumah, manusia membutuhkan lahan tanah yang dapat dijadikan tempat berteduh tanpa gangguan dari pihak lain.

Tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia. Di setiap langkahnya, manusia selalu berpijak di atas tanah karena daratan yang sebagai tempat manusia hidup merupakan bagian dari lahan tanah. Tanah merupakan salah satu sumber kekayaan alam sudah digunakan oleh manusia untuk bercocok tanam, berburu, dan membangun tempat tinggal sejak zaman dulu.

¹ Serafica Gischa, "Sejarah Pakaian: Dari Kulit Hewan Hingga Kain", <https://www.kompas.com/skola/read/2020/02/02/160000069/sejarah-pakaian-dari-kulit-hewan-hingga-kain?page=all> diakses pada 1 Oktober 2021.

Seiring dengan perkembangan zaman, kebutuhan manusia atas lahan tanah semakin tinggi. Hal ini dapat dibuktikan dari banyaknya peperangan yang pecah untuk memperebutkan suatu wilayah yang telah terjadi sepanjang sejarah. Dewasa ini, manusia membutuhkan lahan tanah tidak hanya sebagai tempat tinggal, melainkan hampir seluruh kegiatan manusia dikerjakan di atas lahan tanah seperti tempat bermata pencaharian, tempat makan, tempat hiburan, tempat belajar atau sekolah dan/atau universitas, tempat beribadah dan fasilitas umum lainnya.

Negara Indonesia merupakan negara hukum yang kaya akan lahan tanah dan dikenal sebagai negara agraris karena tanahnya yang subur dan penduduknya yang banyak bermata pencaharian sebagai petani. Indonesia merupakan salah satu penganut konsep negara *welfare state* atau disebut juga konsep negara kesejahteraan, hal ini dapat dilihat pada isi alinea keempat Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi, “Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasar kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Maka disusunlah kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/ perwakilan, serta dengan

mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”² Melalui alinea di atas, dapat dilihat bahwa pemerintah Indonesia memiliki kewajiban untuk menyejahterakan seluruh warga negara Indonesia. Kesejahteraan ini dapat dicapai dengan terpenuhinya kebutuhan pokok setiap rakyatnya yaitu mendapatkan makanan, pakaian dan tempat tinggal atau rumah yang layak untuk berkeluarga. Rumah memiliki peranan yang sangat besar terhadap kehidupan seseorang. Seseorang dapat dibina, diasuh, mendapatkan kenyamanan, ketenangan dan kasih sayang di rumah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU No. 1 Tahun 2011) yang menyatakan bahwa, “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”. Rumah-rumah yang dihuni oleh masyarakat Indonesia dapat didefinisikan sebagai perumahan menurut Pasal 1 angka 2 UU No. 1 Tahun 2011 yang berbunyi, “Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”.

Namun seiring berkembangnya zaman, pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia yang pesat mengakibatkan lahan tanah semakin berkurang. Hal ini juga disebabkan oleh meningkatnya pembangunan infrastruktur di Negara Indonesia

² V. Hadiyono, “Indonesia dalam Menjawab Konsep Negara *Welfare State* dan Tantangannya”, *Jurnal Hukum Politik dan Kekuasaan*, Vol. 1, No. 1 Agustus 2020, hal. 25.

yang menyebabkan berkurangnya lahan tanah secara signifikan padahal ketersediaan tanah sudah menipis. Berkurangnya ketersediaan tanah dan meningkatnya kesadaran masyarakat Indonesia akan pentingnya lahan tanah dalam segala bidang kehidupan, membuat tanah di Indonesia menjadi aset yang berharga dengan nilai yang tinggi.

Melihat pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia dan kebutuhan akan lahan tanah untuk tempat tinggal dan tempat bekerja yang begitu tinggi, pemerintah tidak dapat memenuhi kebutuhan seluruh warga negara atas tempat tinggal karena terbatasnya sumber daya dan pengelolaan yang dapat diberikan. Maka dari itu, pemerintah memberikan peluang bagi para pengembang atau biasa disebut dengan *developer real estate* untuk mengembangkan lahan-lahan tanah yang masih tersedia untuk dibangun demi memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat Indonesia. Dalam membantu pemerintah untuk mengembangkan daerah permukiman di Indonesia, para *developer* harus mengikuti kebijakan yang sudah diberikan oleh pemerintah sebagaimana yang telah diatur dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Selaku Ketua Badan Kebijakan Nasional Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional (BKP4N) Nomor: 217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).

Pada praktiknya, *developer real estate* tentu mencari keuntungan dari pengembangan yang dilakukan. Hal ini dapat dilihat dari munculnya banyak sekali *developer real estate* yang bersaing untuk membangun rumah dan/atau rumah toko (ruko) dengan model terbaru dan berlokasi strategis dengan harga yang bervariasi

dari rendah hingga tinggi. Kehadiran para *developer* tersebut juga didukung oleh keinginan masyarakat Indonesia untuk memiliki rumah dan/atau ruko sebagai aset berharga. Selain sebagai tempat berlindung dan beristirahat, rumah dan/atau ruko juga sering kali dijadikan sebagai tolak ukur status sosial di masyarakat. Semakin megah dan mewah rumah seseorang maka ia semakin terpandang dan semakin besar ruko seseorang maka semakin sukses pekerjaannya. Hal ini juga menjadi salah satu faktor pendukung pembangunan perumahan dan ruko terus bertambah setiap tahunnya memenuhi lahan pertanahan dan membentuk permukiman-permukiman penduduk. Pemukiman menurut Pasal 1 angka 3 UU No. 1 Tahun 2011 didefinisikan sebagai bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Proses pembangunan sebuah hunian tentu membutuhkan sumber daya dan modal yang sangat besar. Maka dari itu, *developer* cenderung menggunakan sistem Uang Muka atau disebut juga *Down Payment* (DP). Sistem DP ini merupakan sistem pembayaran yang dilakukan pada awal transaksi yang sisanya akan dibayarkan kemudian sesuai dengan jangka waktu pembayaran yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian antara penjual dalam hal ini *developer real estate* dan pembeli.³ Setelah membayarkan DP tersebut, pembeli dapat melakukan pelunasan dengan tunai keras (*hard cash*), tunai bertahap (*cash installment*) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

³ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), hal. 209.

Oleh karena hunian yang dijanjikan masih dalam tahap pembangunan, maka jual beli antara *developer* dengan pembeli akan dilakukan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). KUHPerdota telah mengatur tentang jual beli sebagaimana telah tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdota yang menyatakan bahwa, “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.”.

PPJB memiliki prinsip yang sama dengan hukum perikatan atau perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), yaitu merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah dan/atau bangunan sebagai pengikatan awal karena adanya kewajiban-kewajiban yang belum terpenuhi, yang dapat dilakukan di hadapan notaris atau di bawah tangan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1458 yang menjelaskan lebih lanjut mengenai jual beli menurut KUHPerdota yaitu, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. PPJB dibuat sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴

Pada setiap transaksi jual beli, tentu memiliki resiko terjadinya sengketa antara para pihak. Hal ini juga berlaku pada jual beli tanah dan bangunan antara *developer* dan pembeli yang berdasarkan pada PPJB. Seperti kasus yang akan

⁴ Albert Aries, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Alat Bukti”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti> diakses pada 2 Oktober 2021.

Penulis tinjau dalam skripsi ini, yaitu kasus sengketa tanah antara Hikmah Wati selaku Penggugat melawan Sella Hidayah selaku Tergugat I, Billy selaku Tergugat II, PT. Paramount Enterprise International Tergugat III dan Yeny Melisa Wijaya selaku Tergugat IV dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 961/Pdt.G/2019/PN.Tng, yang terjadi karena Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada dua pihak yaitu Penggugat dan Tergugat IV.

Dalam kasus ini, Penggugat telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah dan Bangunan yaitu sebuah Ruko South Solvang Square yang terletak di Jln. Mission Drive Kav. 53 Desa Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor: 1313 Tanggal 18 November 2016 yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT Ariandi, SH. M.Kn di Kabupaten Tangerang antara Penggugat dengan Tergugat I.

Bukti Tergugat I sebagai pemilik Tanah dan Bangunan Ruko berdasarkan pada Surat Pemesanan Nomor: SP/PEI/16110001 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan Nomor: 0675/PEI/XI/2016 dengan harga pembelian sebesar Rp 1.879.868.100,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh delapan ribu seratus rupiah), menggunakan sistem pembelian rumah secara lunas (*cash*) bertahap dua kali pembayaran. Bangunan ruko juga masih dalam tahap pembangunan.

Karena Tergugat I sedang mengalami kesulitan dana, maka Penggugat melunasi pembayaran ruko tersebut kepada Tergugat III atas nama Tergugat I

sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Namun setelah Penggugat membayar lunas tanah dan bangunan tersebut, tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat, pada tanggal 8 Juni 2018 tanah dan bangunan tersebut dijual oleh Tergugat I dengan diketahui Tergugat II kepada Tergugat IV dengan persetujuan Tergugat III, berdasarkan Addendum Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan Nomor: 111/A.ADD/PEI/VI/2018 di Gading Serpong, sehingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Melalui kasus di atas, dapat dilihat bahwa Perbuatan Melawan hukum merupakan salah satu faktor dari terjadinya sengketa. Perbuatan melawan hukum adalah salah satu perkara perdata yang paling banyak terjadi di masyarakat. Perdata dalam bahasa Jawa Kuno disebut juga “Pradoto” yang berarti bertengkar atau berselisih, sehingga dapat dikatakan bahwa hukum perdata berarti hukum pertengkar atau hukum perselisihan. Sudikno Mertokusumo mendefinisikan hukum perdata sebagai hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang yang satu terhadap yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan masyarakat. Pelaksanaannya diserahkan masing-masing pihak.⁵ Melalui definisi ini dapat dilihat bahwa hukum perdata mengatur perlindungan hukum antara dua individu atau kelompok. Hukum perdata dapat dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu hukum perdata materiil dan hukum perdata formil. Hukum perdata materiil mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat, sedangkan

⁵ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, (Bandung: Penerbit Nuansa Aulia, 2014), hal. 1.

hukum perdata formil mengatur tata cara pelaksanaan dan pertahanan hak dan kewajiban tersebut. Hukum perdata formil biasa dikenal juga sebagai hukum acara perdata.⁶

Perbuatan Melawan Hukum dalam Bahasa Belanda disebut juga *Onrechtmatige daad* dan dalam Bahasa Inggris disebut juga *Tort*. *Tort* berasal dari kata latin “*Torquere*” atau bahasa Prancis “*tortus*” yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).⁷ Perbuatan Melawan Hukum dibentuk untuk mencapai *Juris praecepta sunt haec, honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* yang berarti semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya.⁸

Pengaturan mengenai Perbuatan Melawan Hukum dapat ditemukan dalam Pasal 1365 – 1380 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata yang berbunyi, “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

Melalui pemaparan kasus di atas, Penulis tertarik untuk meninjau lebih lanjut bagaimana tindakan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dalam jual beli tanah dan bangunan yang berdasarkan

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 3 – 4.

⁷ Fifi Ferina Febriyanti, “Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Ricky Bagja Selaku Eks Staf Bank Woori Saudara (Bank Saudara) Cabang Kopo Terhadap Nasabah Terkait Bilyet Deposito Fiktif Ditinjau dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, Skripsi, Bandung: Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pasundan, 2017, hal. 3.

⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2013), hal 2.

pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan mengangkat judul skripsi ini, yaitu **“Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Pustaka Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 961/Pdt.G/2019/PN.Tng.)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, Penulis merumuskan dua rumusan masalah yang akan digunakan, yaitu:

1. Bagaimana prosedur jual beli rumah dan/atau ruko melalui mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)?
2. Bagaimana perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengalihkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada dua pihak yang berbeda dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 961/Pdt.G/2019/PN.Tng?

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam menyusun skripsi ini, terdapat tujuan-tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini, antara lain:

1. Untuk mengetahui prosedur jual beli rumah dan/atau ruko melalui mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
2. Untuk mengetahui bagaimana perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mengalihkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada dua pihak yang berbeda dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum

berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 961/Pdt.G/2019/PN.Tng.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini memiliki manfaat teoritis yaitu untuk mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dalam ilmu hukum. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi peneliti lain dalam melakukan penelitian tentang perbuatan melawan hukum dan/atau kasus sengketa jual beli tanah dan bangunan yang berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

1.4.2 Manfaat Praktis

Selain manfaat teoritis yang sudah diuraikan di atas, penelitian ini juga memiliki manfaat praktis yaitu meningkatkan wawasan masyarakat mengenai perbuatan melawan hukum dalam kasus sengketa jual beli tanah dan bangunan yang berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) agar mengetahui bagaimana penyelesaian hukumnya bagi masyarakat yang mengalami hal serupa.

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika dalam penulisan skripsi ini dibagi ke dalam beberapa bab guna memudahkan pembaca dalam memahami penelitian dengan pembagian sistematika, sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada BAB I dari skripsi ini, Penulis menguraikan pendahuluan yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada BAB II dari skripsi ini, Penulis menguraikan tinjauan teori dan tinjauan konseptual yang akan ditemukan dari sumber kepustakaan yang berhubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum dan sengketa jual beli tanah dan bangunan yang berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Tinjauan teori yang Penulis gunakan adalah teori kepastian hukum, hukum perikatan dan perbuatan melawan hukum. Adapun tinjauan konseptual yang digunakan dalam penelitian ini adalah hak atas tanah, jual beli tanah dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

BAB III METODE PENELITIAN

Pada BAB III dari skripsi ini, Penulis menguraikan jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Pada BAB IV dari skripsi ini, Penulis menguraikan dan menjawab rumusan masalah yang telah dikemukakan berupa hasil penelitian serta hasil analisa yang telah dilakukan.

BAB V PENUTUP

Pada BAB V skripsi ini, Penulis menguraikan kesimpulan dan saran dari penelitian.