

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Manusia merupakan makhluk sosial yang menjalani kehidupannya dengan masyarakat lainnya. Dalam melakukan interaksi tersebut terdapat kaidah – kaidah yang mengatur hubungan antara manusia, dan salah satu dari kaidah tersebut adalah kaidah hukum. Hukum mengatur hubungan hukum antara individu dan individu lainnya atau antara individu dan masyarakat, hukum merupakan sesuatu yang abstrak dan baru menjadi nyata apabila kepada subjek hukum tersebut itu mengatur bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat<sup>1</sup>

Tanah merupakan suatu hal yang penting dalam kehidupan manusia, manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk melangsungkan kehidupan. Begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak. Persoalan penggunaan tanah sering terjadi didalam kehidupan masyarakat, maka diperlukan suatu peraturan yang mengatur mengenai pertanahan.

---

<sup>1</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1986), hlm. 37.

Peraturan-peraturan yang mengatur mengenai pertanahan tersebut antara lain adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi:

“bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar besarnya kemakmuran rakyat.”

Kebijakan ini memuat bahwa landasannya pemerintah agar membuat berbagai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Sumber daya tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang tidak bisa dilepaskan dalam segala lapisan masyarakat, manusia membutuhkan sebidang tanah untuk mereka tinggal atau tempat. Meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kepemilikan atas tanah dibutuhkan sebagai bukti atas kepemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain. Kepemilikan tanah sendiri dapat dialihkan kepada orang lain dengan cara peralihan hak, peralihan hak atas tanah sendiri dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, perwarisan maupun hibah.

Hukum tanah yang berlaku di Indonesia sejak 24 September 1960, dimuat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Menurut pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatakan jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Jual beli tanah di Indonesia sendiri diatur oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang dimana harus dilakukan secara terang dan tunai. Dalam hukum adat pengertian jual beli bersifat terang dan tunai, yaitu sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap sebagai orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut.<sup>2</sup> Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayarannya dilakukan pada saat yang sama.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang didalamnya menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 mengatakan 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 karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku agar mendapatkan kekuatan hukum

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendafatarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika.2007), hal. 7

tetap dan kepemilikannya dapat dikatakan sah di mata hukum. Didalam ketentuan-ketentuan tersebut maka harus ada peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus di daftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh bukti yang sah.

Dalam melakukan jual beli tanah terdapat perjanjian antara penjual dengan pembeli. Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>3</sup> Kenyataannya dalam prakteknya isi dari perjanjian yang diperjanjikan tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat terjadinya Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan melawan hukum merupakan perikatan yang dilahirkan oleh undang – undang karena perbuatan manusia yang melanggar hukum<sup>4</sup>. Perbuatan melawan hukum sendiri diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut dengan KUHPerdata atau Burgerlijk Wetboek (“BW”) yang berbunyi:

“tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya mengakibatkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> R.Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2001), hal. 36

<sup>4</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang – Undang*, Ed.1 Cet.1 (Jakarta: Raja Grafindo, 2003), hal. 81.

<sup>5</sup> Pasal 1365 KUHPerdata

Ketentuan pasal tersebut dengan jelas merumuskan mengenai unsur – unsur yang harus dipenuhi agar perbuatan dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum, unsur – unsur tersebut adalah:

1. Perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kerugian;
4. Adanya kesalahan; dan
5. Sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan.<sup>6</sup>

Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Contoh perbuatan melawan hukum sendiri dapat kita temukan dalam persoalan yang bersifat umum dan klasik yang dapat kita temukan dimana mana yaitu adalah seperti menghuni tanah dan bangunan secara tidak sah tanpa memiliki ijin pemilik, hak jual beli tanah dan bangunan yang sampai menimbulkan sengketa. Sengketa yang berhubungan dengan tanah mudah terjadi secara terus-menerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Menurut Rusmadi Murad sengketa tanah adalah

“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”.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> M.A. Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1978) hlm.17

<sup>7</sup> Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, hal. 8-9

Perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah dan bangunan merupakan topik bahasan dalam skripsi ini. Putusan Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Dps. antara Rai Bagus Maha Putra Kartika Yudha, S.E sebagai Penggugat dan I Wayan Tunas sebagai Tergugat I dan Ni Made Limun sebagai Tergugat II. Penggugat mengajukan gugatannya atas dasar perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Denpasar yang didasari atas perlakuan Tergugat I dan Tergugat II yang menghuni tanah dan bangunan yang dimana tanah dan bangunan tersebut sudah dimiliki oleh penggugat. Dalam perkara ini penggugat dan tergugat diketahui telah melakukan jual-beli sebidang tanah yang dimana penggugat merupakan pembeli dan para tergugat adalah penjual. Pada 17 juli 2017 telah dilakukan pembuatan akta jual-beli yang dibuat di Notaris dan PPAT I Ketut Damanta, SH. yang dimana Penggugat membeli sebidang tanah dari para tergugat seharga Rp. 2.840.000.000,- ( dua milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah) dengan tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan SHM No : 06671/ Desa Kesiman Kertalangu dengan luas : 710m<sup>2</sup> ( tujuh ratus sepuluh meter persegi ) yang terletak di Jl. Sandat No. 3, Dusun Biaung, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar,

Provinsi Bali dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik

- Sebelah Barat : Jl. Sandat I

yang selanjutnya di sebut sebagai “objek sengketa”.

Penggugat dan para tergugat telah melakukan pembuatan perjanjian pengosongan tertanggal 13 Juli 2017 yang sesuai dengan Perjanjian Pengosongan No: 17 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Anak Agung Gede Oka Aryana, SH, M.Kn., yang dimana isi dari Perjanjian pengosongan tersebut para tergugat menyatakan bahwa akan mengosongkan bangunan rumah tersebut selambat lambatnya pada tanggal 13 Agustus 2017. Namun pada kenyataannya diketahui sampai dengan tanggal gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Denpasar pun yaitu 23 Januari 2019, para tergugat masih menguasai dan tinggal tanpa izin dari Penggugat di Objek Sengketa Aquo tersebut. Berdasarkan Perjanjian Pengosongan rumah tersebut penggugat diketahui telah berulang kali mencoba untuk menghubungi para tergugat dan mengingatkan para tergugat untuk segera mengosongkan rumah tersebut dikarenakan sudah melewati batas waktu yang telah disepakati sebelumnya. Penggugat menjelaskan telah melakukan segala cara dari membicarakan dan menyelesaikan secara kekeluargaan, membuat pesan tertulis kepada penggugat, mendatangi para tergugat di objek sengketa namun para tergugat selalu menghindar dan tidak ada nya respon terhadap penggugat dari para tergugat yang dimana terkesan menimbulkan tidak ada itikad baik dari Para Tergugat. Menurut Penggugat karena sudah tidak dapat lagi diselesaikan dengan cara kekeluargaan dan juga demi mendapatkan haknya, Penggugat diketahui pernah mengirimkan

surat somasi (teguran hukum) kepada Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya dengan No: 024/WR-Som/X/2018 tertanggal 24 Oktober 2018, namun cara tersebut masih tidak terdapat respond dari Para Tergugat kepada Penggugat.

Dalam perkara ini penggugat diketahui berencana untuk menjual objek sengketa tersebut kepada pihak lain, namun dikarenakan dengan adanya Para Tergugat yang sampai pada saat ini masih menguasai tanpa alas Hak serta melawan hukum objek sengketa tersebut dan juga dari sejak Penggugat membeli tanah objek sengketa itu dari Para Tergugat, Penggugat belum sama sekali pernah menikmati haknya tersebut, yang dimana hal ini menurut Penggugat menimbulkan kerugian yang besar kepada dirinya. Dalam perkara ini Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai dan menempati objek sengketa tanpa alas hak sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Gugatan terhadap Perbuatan Melawan Hukum awal mulanya diajukan bagi seseorang yang menyebabkan kerugian bagi orang atau pihak lain karena suatu perbuatan pihak tersebut yang melawan peraturan perundang - undangan, atau dapat dikatakan melawan hukum dalam artian sempit. Pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum tidak diatur oleh undang – undang secara jelas. Mengenai hal ini menggunakan peraturan ganti rugi akibat ingkar janji yang diatur dalam Pasal 1243-1252 KUH Perdata. Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada



asasnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang.

Berdasarkan uraian latar belakang dan uraian kasus sebagaimana dikemukakan diatas maka penulis merasa tertarik untuk mengangkat pembahasan mengenai jual beli tanah yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum dan menyusunnya ke dalam skripsi yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan Hak Milik No : 06671 / Desa Kesiman Kertalangu (Studi Putusan No. 83/Pdt.G/2019/PN Dps.”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Guna mempermudah penulis dalam membatasi masalah yang akan diteliti sehingga tujuan dan sasaran yang akan dicapai menjadi jelas, terarah dan mendapatkan hasil seperti yang diharapkan, maka penulis merumuskan masalah yang telah dirumuskan yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam putusan No. 83/Pdt.G/2019/PN Dps.?
2. Bagaimana akibat hukum dalam hal jual beli tanah penjual terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap kepemilikan tanah Hak Milik No: 06671 / Desa Kesiman Kertalangu?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini berdasarkan rumusan masalah yang ada adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pemenuhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam putusan No. 83/Pdt.G/2019/PN Dps.
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dalam hal jual beli tanah penjual terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap kepemilikan tanah Hak Milik No : 06671 / Desa Kesiman Kertalangu

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Karya tulis ini disusun dengan harapan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu :

1. Secara teoritis, diharapkan dapat dijadikan sebagai sumber pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum yang terkait pada media sosial dalam mengemukakan pendapat.
2. Manfaat praktis, diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah untuk dijadikan sebagai perbaikan produk hukum mengenai kebebasan berpendapat media sosial.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Untuk memahami lebih jelas penelitian ini, maka materi-materi yang tertera pada skripsi ini dikelompokkan menjadi beberapa sub-BAB dengan sistematika penyampaian sebagai berikut:

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Materi tulisan pada bab ini merupakan sebuah gambaran dari isi bab-bab selanjutnya, yang saling berkaitan untuk membahas tema pokok dari karya tulis ini, yang disusun secara sistematis dalam latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tentang landasan teori dan landasan konseptual

## **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Dalam bab metodologi penelitian ini, penulis membahas jenis penelitian, sumber data, bagaimana cara atau prosedur untuk memperoleh bahan penelitian yang kemudian dilanjutkan dengan pembahasan mengenai sifat dari analisis penelitian. Singkatnya, bab ini menguraikan tentang metode-metode penelitian yang digunakan untuk meneliti permasalahan yang diangkat sesuai dengan topik yang dipilih dalam karya tulis ini.

## **BAB IV : ANALISA PENELITIAN**

Dalam bab ini akan menguraikan mengenai jawaban atas

1. Bagaimana Pemenuhan Unsur-Unsur perbuatan melawan hukum dalam Putusan No. 83/Pdt.G/2019/PN Dps.?

2. Bagaimana akibat hukum dalam hal penjual terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap kepemilikan tanah Hak Milik No: 06671 / Desa Kesiman Kertalangu Putusan No. 83/Pdt.G/2019/PN Dps.?

Sebagai rumusan permasalahan secara mendalam atas hasil penelitian dari pembahasan mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan Hak Milik No: 06671 / Desa Kesiman Kertalangu Putusan No. 83/Pdt.G/2019/PN Dps.

## **BAB V : PENUTUP**

Merupakan bab terakhir yang mengemukakan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dibahas mulai dari bab I hingga bab IV dan disertai dengan saran yang relevan.

