

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan jual beli sudah dikenal manusia sejak zaman dahulu, dimana manusia telah menemukan alat tukar yang mempermudah manusia untuk mendapatkan suatu barang. Hakikatnya jual beli pada zaman sekarang lebih mudah dilakukan khususnya di Indonesia, jual beli tersebut merupakan salah satu aktivitas sehari-hari manusia yang berbentuk pertukaran suatu barang yang memiliki nilai dengan barang lainnya atas kesepakatan bersama. Jual beli juga merupakan salah satu peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang lain sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata.

Menurut Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.¹Hukum perdata telah memberlakukan undang-undang yang mengatur tentang jual beli cukup rinci sebagaimana dapat dilihat dalam buku ke-III BW/*burgerlijk wetboek voor* Indonesia atau disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam 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 pihak yang melakukannya. Jika dilihat dalam unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek dalam jual beli tersebut. Salah satu contoh Firman Allah SWT dalam Al-Quran yaitu :

﴿ الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَفُومُ كَمَا إِلَّا يَفُومُونَ لَا الرَّبَّوَأ يَأْكُلُونَ الَّذِينَ جَاءَهُ فَمَنْ الرَّبَّوَأ وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرَّبَّوَأ مِنْهُ الْبَيْعُ إِنَّمَا قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ

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

أَصْحَابُ فَأُولَئِكَ عَادَ وَمَنْ ظَلَمَ اللَّهَ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَلَهُ فَأَنْتَهَى رَبِّهِ مِّنْ مَّوْعِظَةٍ
خَلِدُونَ فِيهَا هُمْ فِي النَّارِ

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.” (QS. Al-baqarah: 275)²

Kasus putusan perdata Nomor.24/Pdt.G/2022/PN.Met dimana pihak Penggugat memiliki sebidang tanah perkarangan seluas 275 Meter Persegi, Bahwa Penggugat memperoleh tanah perkarangan tersebut dengan cara membeli dari Tergugat sebagaimana tercantum dalam Kwitansi Pembelian Tanah 08 Nopember 2014, saat Penggugat membeli tanah perkarangan tersebut pembayarannya dilakukan secara tunai dan sertifikat tanah tersebut langsung diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat, Bahwa oleh karena ketidak tahuan Penggugat sebagai orang awam tidak tahu secara hukum tentang pentingnya balik nama pembelian tanah yang bersertifikat, maka Penggugat lupa tidak segera balik nama sertifikat tanah tersebut, sehingga pada saat Penggugat mengajukan permohonan balik nama sertifikat tanah kepada Turut Tergugat ternyata sertifikat tanah Penggugat tersebut tidak dapat diproses karena jual beli tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat.

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.³ Menurut pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui

² Al-Quran Qs. Al-Baqarah: 275

³ Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa. Jakarta. Hal. 61-62

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 dan peraturan pelaksanaannya, bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Beralihnya hak milik ketika nama penjual diubah menjadi nama pembeli dalam suatu sertifikat/ akta tanah yang didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Permasalahan yang sering terjadi dalam jual beli tanah di Indonesia, karena adanya salah satu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum acara perdata (sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata) dimana Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi "Tiap perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Hal ini menimbulkan ketertarikan penulis untuk meneliti dan membahasnya kedalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi yang berjudul "**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH TERHADAP PENJUAL (STUDI PUTUSAN NO.24/Pdt.G/2022/PN.Met)**".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan penulis diatas maka, dapat ditarik sebuah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Perbuatan Melawan Hukum dalam jual beli Tanah terhadap Penjual ?
2. Apakah faktor penghambat dalam melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Metro terhadap Perbuatan Melawan Hukum tentang jual beli Tanah ?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan
 - a. Untuk mengetahui pelaksanaan Perbuatan Melawan Hukum dalam jual beli tanah terhadap penjual.

- b. Untuk mengetahui faktor apakah yang menjadikan hambatan dalam melaksanakan putusan Pengadilan Negeri terhadap penjual.
2. Kegunaan
 - a. Teoritis, agar dapat menambah pengetahuan baik untuk penulis maupun untuk akademisi mengenai Perbuatan Melawan Hukum, Jual Beli Tanah, Kesepakatan Jual Beli, dan Lain-lain.
 - b. Praktis, agar dapat memberikan masukan dan menjadi tolak ukur dalam mengambil keputusan maupun dikalangan praktisi-praktisi hukum, pengacara, Hakim, dan lain-lain.

D. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan uraian teoritis yang menjadi pisau analisis terhadap pemecahan permasalahan hukum yang diteliti. Kerangka Teori juga merupakan wadah yang menerangkan variable atau pokok permasalahan yang terkandung dalam penelitian. Dengan demikian, kerangka teori disusun agar penelitian diyakini kebenarannya. Penulis akan menggunakan beberapa teori yaitu:

1. Teori Perbuatan Melawan Hukum (*Schutznorm*)

Teori dalam perbuatan melawan hukum. Teori *Schutznorm* atau disebut juga dengan ajaran “relativitas” berasal dari hukum Jerman, yang dibawa ke negeri Belanda oleh Gelein Vitringa. Kata “*schutz*” secara harfiah berarti “perlindungan”. Sehingga dengan istilah “*schutznorm*” secara harfiah berarti “norma perlindungan”. Teori *schutznorm* ini mengajarkan bahwa agar seseorang dapat dimintakan tanggung jawabnya karena telah melakukan perbuatan melawan hukum *vide* pasal 1365 KUHPerdara, maka tidak cukup hanya menunjukkan adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang timbul. Akan tetapi, perlu juga ditunjukkan bahwa norma atau peraturan yang dilanggar tersebut dibuat memang untuk melindungi (*schutz*) terhadap kepentingan korban yang dilanggar.⁴

2. Teori Perjanjian

Dasar hukum perjanjian diatur dalam buku III KUH Perdata tentang perikatan. Didalam KUH Perdata istilah *overeenskomst* dan *contract* merupakan

⁴ Munir Fuady. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal. 14

pengertian yang sama, hal ini terlihat pada buku III tentang perikatan yang lahir dari perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Menurut R Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.⁵

3. Teori Kesepakatan

Menurut Roscoe Pound suatu kesepakatan mengikat karena memang merupakan keinginan para pihak yang menginginkan kesepakatan itu mengikat. Para pihak sendirilah yang pada intinya menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan diri.⁶ Dirumuskan secara normatif di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, bahwa sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- a. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri,
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian,
- c. Sesuatu hal tertentu
- d. Sesuatu sebab yang diperbolehkan oleh hukum.

4. Teori Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Berdasarkan ketentuan dari undang-undang tersebut Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata turun temurun memiliki arti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, tetapi dapat beralih haknya apabila terjadi suatu peristiwa hukum seperti meninggalnya pemegang hak lalu dapat diturunkan hak tersebut kepada ahli warisnya. Kata terkuat memiliki arti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai, dan hak- hak lainnya.

⁵ Wirjono Prodjodikoro. 1981. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Sumur. Bandung. Hal. 9

⁶Roscoe Pound. 1922. *An Introduction To The Philosophy Of Law*. Yale University Press. Hal. 57.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep khusus yang merupakan kumpulan arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan skripsi ini digunakan untuk memudahkan dalam memahami isi skripsi ini. Rinciannya sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

Pendahuluan merupakan bagian awal dari skripsi untuk memudahkan pembaca memahami tentang apa yang diteliti, untuk apa dan mengapa penelitian ini dilakukan. Maka dari itu, isi dari pendahuluan adalah latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup, tujuan dan kegunaan, kerangka teoritis dan konseptual serta sistematika penulisan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Pustaka merupakan teori-teori yang berhubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah.

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan uraian tentang Teknik pendekatan masalah, jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian. Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian serta Teknik pengolahan data yang telah terkumpul dan menganalisis data.

IV. PEMBAHASAN

Pembahasan merupakan uraian dari hasil penelitian dan jawaban atas permasalahan dalam penelitian. Dalam bab ini menguraikan tentang perbuatan melawan hukum dalam jual beli rumah.

V. PENUTUP

Penutup berisikan tentang kesimpulan dari pembahasan serta saran yang disampaikan oleh penulis sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam Skripsi.