

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Interaksi yang ada di masyarakat merupakan salah satu bentuk dari sifat manusia yang merupakan makhluk sosial. Setiap hari masyarakat berinteraksi dengan masyarakat lain contoh mudah interaksi yang ada di masyarakat yaitu saling menyapa, berjabat tangan, dan berbincang-bincang. Namun masyarakat setiap melakukan interaksi maka akan ada akibat hukum setiap apa yang dilakukan di dalam setiap interkasinya. Sebagai contoh mudah interkasi yang dapat memberikan akibat hukum ialah pembuatan perjanjian yang dilakukan oleh pihak-pihak. Perjanjian yang sering dilaksanakan oleh masyarakat ialah perjanjian jual beli.

Pengertian perjanjian jual beli dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diartikan sebagai “suatu perjanjian yang mana pihak yang satu melakukan pengikatan kepada dirinya untuk menyerahkan suatu hak atau kebendaan dan pihak yang lain untuk menyerahkan jumlah pembayaran yang telah disepakati”. Adanya perjanjian jual beli yang telah disepakati maka akan membentuk adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak yang tertuang dalam suatu perjanjian.

Dengan demikian perjanjian jual beli yang telah disepakati oleh para pihak akan memberikan adanya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak-pihak yang terdapat di dalam isi perjanjian.

Sebagai contoh perjanjian jual beli yang masih dilakukan di dalam masyarakat yaitu jual beli tanah, tanah merupakan kebutuhan penting bagi kehidupan masyarakat. Tanah digunakan sebagai tempat untuk membangun sebuah hunian tempat tinggal yang merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang berupa kebutuhan papan. Tingginya kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu tempat tinggal maka membuat harga tanah yang dijual belikan melambung tinggi. Pada saat ini kebutuhan manusia untuk membuat tempat tinggal sangat tinggi. Untuk membuat sebuah hunian maka membutuhkan tanah yang didapatkan dari adanya jual beli. Selain melalui jual beli seseorang dapat mendapatkan tanah melalui warisan yang diperoleh dari keluarga.

Pelaksanaan jual beli dilakukan untuk menguasai suatu barang dengan aman dan tentram tanpa adanya gangguan dari pihak manapun apabila benda yang dijual kepada pembeli dapat diserahkan kepada pembeli atas nama pembeli. Namun dalam jual beli tanah penyerahan yang dilakukan melalui jual beli tanah merupakan penyerahan tanah yang sifatnya tidak bergerak. Dengan demikian proses penyerahan tanah yang diserahkan hanya hak kepemilikannya saja dari penjual kepada pembeli.

Sebelum dilakukan penyerahan kepada pembeli maka yang harus dilakukan dalam proses jual beli dengan dibuatkan sebuah akta perjanjian jual beli. Kewajiban penjual yaitu menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli sedangkan kewajiban pembeli yaitu melakukan pembayaran sesuai dengan tempo yang ada dalam perjanjian.

Proses jual beli setelah adanya pemenuhan pembayaran maka selanjutnya kewajiban penjual untuk dapat menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli. Hal ini bertujuan agar pembeli dapat memindahkan hak miliknya dari penjual kepada pembeli. Dalam proses pemindahan hak milik atas tanah membutuhkan sertifikat hak milik yang dimiliki oleh penjual.

Dalam pelaksanaan jual beli maka akan dibuat sebuah akta jual beli yang membuktikan bahwa telah dilaksanakannya jual beli tanah. Hal tersebut merupakan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak yang melaksanakan perjanjian. Proses pembuatan akta jual beli harus dilakukan sesuai syarat sahnya perjanjian. Tanah yang merupakan objek jual beli harus jelas kepemilikannya sehingga syarat sahnya dalam perjanjian tidak dilanggar dalam pembuatan akta jual beli.

Fungsi sertifikat dalam kepemilikan suatu tanah bagi para pemilik sertifikat yaitu Pertama, sertifikat tanah yang dimiliki secara sah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, kedua sertifikat tanah memberikan kepercayaan kepada kreditur atau bank dalam memberikan pinjaman kepada nasabah atau debitur, ketiga adanya sertifikat tanah memberikan kepastian bahwa kepemilikan tanah telah tercatat di dalam buku tanah Badan Pertanahan Nasional.<sup>1</sup> Selain itu, sertifikat juga digunakan sebagai informasi tentang batas-batas kepemilikan lahan yang tercantum di dalam sertifikat.

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 57

Dalam pelaksanaan jual beli maka penjual dan pembeli memiliki kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Salah satu kewajiban pembeli dan penjual yaitu pembeli harus menyelesaikan pembayaran yang telah disepakati. Dan kewajiban penjual yaitu menyerahkan objek jual beli yang telah disepakati. Dalam jual beli yang telah terpenuhi atau terlaksana maka pembeli memiliki kewajiban untuk memindahkan hak milik atas tanah tersebut kepada dirinya. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah membutuhkan adanya tanda tangan penjual yang digunakan untuk membuat akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas untuk membuat akta jual beli yang digunakan sebagai bukti bahwa telah dilaksanakannya perbuatan hukum atas perjanjian jual beli yang telah dilaksanakan sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pembuat akta tanah. Dalam pembuatan akta jual beli maka membutuhkan adanya tanda tangan para pihak yang ada di dalam perjanjian sebelum dilakukan pengajuan peralihan hak milik atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional.

Peralihan hak milik atas tanah memiliki fungsi untuk menghindari adanya sengketa dalam jual beli yang telah dilakukan oleh para pihak. Setelah jual beli terpenuhi maka selanjutnya peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan supaya memindahkan hak milik tanah tersebut dari penjual kepada pembeli. Kewajiban penjual dan pembeli dalam peralihan hak milik atas tanah yaitu menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris dan disaksikan oleh para saksi. Hal tersebut merupakan perbuatan hukum yang dilakukan

oleh penjual dan pembeli yang dilakukan dihadapan Notaris. Akta yang telah dibuat dihadapan Notaris akan diberikan salinannya kepada para pihak yang telah ditandatangani oleh Notaris. Dan akta yang asli akan disimpan oleh Notaris dan dijadikan sebagai alat bukti ketika pada saat pelaksanaanya muncul sengketa dikemudian hari.<sup>2</sup>

Akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris dapat digunakan sebagai bahan pembuktian ketika muncul suatu permasalahan. Pembuktian dalam kajian ilmu hukum terjadi apabila munculnya suatu bentrokan yang diakibatkan oleh salah satu pihak memiliki suatu kepentingan dengan melanggar suatu hak yang ada di dalam akta. Pembuktian akta otentik merupakan pembuktian yang sempurna yang mengikat tidak hanya kepada para pihak tetapi kepada para pihak yang telah menandatangani akta tersebut. Dengan demikian akta otentik yang digunakan sebagai pembuktian bertujuan untuk memperjelas kekuatan hukum yang ada di dalam akta otentik tersebut.

Namun dalam kehidupan bermasyarakat tentu akan ada masalah yang timbul. Masalah yang timbul tersebut harus dilihat apakah membuat suatu kerugian yang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum atau bukan. Karena dasar dari perbuatan melawan hukum ialah timbulnya kerugian yang dilakukan oleh salah satu pihak. Permasalahan dalam jual beli terutama tanah cukup banyak terjadi, hal ini disebabkan oleh tingginya harga tanah yang dijual. Semakin tingginya permintaan maka harga akan naik. Tingginya harga tanah yang dijual disebabkan oleh tingginya permintaan

---

<sup>2</sup> Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 242

manusia dengan tanah. Sebagai contohnya adalah banyaknya hunian baru yang dibangun di sekitar lingkungan masyarakat.

Pelaksanaan perjanjian jual beli yang dilaksanakan di dalam kehidupan bermasyarakat tidak akan terlepas dari adanya permasalahan yang timbul karena adanya kelalaian atau kecerobohan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang terdapat di dalam perjanjian. Kelalaian yang dilakukan maka akan memberikan kerugian terhadap pihak lain yang terdapat di dalam perjanjian. Timbulnya kerugian merupakan akibat dari adanya perbuatan hukum yang menimbulkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang membuat adanya kerugian itu muncul.

Dalam kaidah hukum perdata Perbuatan Melawan Hukum telah diatur secara rinci di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang memberikan kerugian terhadap pihak lain yang terlibat di dalam sebuah pelaksanaan perbuatan hukum. Perbuatan melawan hukum yang terdapat di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dikatakan bahwa “setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan suatu kerugian kepada orang lain, maka diwajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian yang muncul tersebut”.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian jual beli akan menimbulkan sebuah akibat hukum. Akibat hukum yang timbul harus dilaksanakan oleh para pihak yang ada di dalam perjanjian yang telah ditandatangani dan disaksikan oleh para saksi dari masing-masing

pihak. Dalam pelaksanaannya perbuatan hukum di dalam perjanjian akan mengikat kepada para pihak yang ada di dalam perjanjian tersebut. Tetapi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli yang berkembang di masyarakat tidak selamanya berjalan lancar. Hal tersebut disebabkan oleh salah satu pihak yang ada di dalam perjanjian tidak dapat memenuhi isi dari perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak yang menandatangani perjanjian yang telah dibuat. Hal tersebut merupakan suatu permasalahan yang akan menimbulkan kerugian terhadap salah satu pihak yang ada di dalam perjanjian jual beli tersebut.

Namun setiap permasalahan yang muncul tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 perbuatan melawan hukum akan memunculkan adanya kerugian yang dilakukan oleh salah satu pihak kepada pihak lain. Kerugian yang timbul oleh salah satu pihak tersebut harus dapat dilihat apakah timbul dari kesengajaan atau kelalaian dari salah satu pihak yang ada di dalam perjanjian tersebut. Kerugian tersebut dapat digunakan sebagai dasar gugatan kepada pengadilan dengan dasar perbuatan melawan hukum.

Pengajuan gugatan dalam proses penegakkan hukum merupakan kewenangan para pihak yang telah dirugikan, timbulnya perkara atau gugatan dipengadilan disebabkan karena terjadinya pelanggaran hak-hak yang telah diatur dalam hukum perdata dan dalam proses perkara yang bertugas mencari

kebenaran formil atau kebenaran yang sesungguhnya merupakan tugas hakim.<sup>3</sup>

Dengan demikian gugatan diajukan ketika ada salah satu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yang memberikan kerugian kepada pihak lain. Kerugian muncul ketika salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian.

Praktek jual beli tanah yang masih dilakukan di dalam masyarakat ada dua macam yaitu perjanjian jual beli secara tertulis dan dibawah tangan. Sebagai contohnya jual beli tanah. Perjanjian jual beli tanah secara tertulis dalam penyerahannya dengan cara pemindahan hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli. Namun saat ini masih dijumpai jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan. Salah satu contohnya dalam putusan perkara pengadilan nomor 25/ Pdt.G/2017/PN.Clp. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini.

Dalam kasus tersebut menyatakan bahwa pembeli akan memindahkan hak atas tanah tersebut dari tergugat I kepada penggugat. Namun pada saat penggugat akan memindahkan hak milik atas tanah tersebut kepada dirinya maka memerlukan suatu akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris dan ditandatangani oleh para pihak yang melaksanakan jual beli. Namun pada saat pembeli meminta tanda tangan penjual, penjual sebagai tergugat I tidak bisa ditemui. Dan keterangan dari penjual (Tegugat 1) bahwa tidak terjadi

---

<sup>3</sup> Whimbo Pitoyo, 2012, *Strategi Jitu Menangani Perkara Perdata Dalam Praktik Peradilan*, Jakarta, Visi Media, hlm. 17



peristiwa jual beli, yang terjadi adalah peristiwa utang piutang dengan pembebanan bunga berbunga menurut penjelasan dari Tergugat I.

#### B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang diatas, maka peneliti merumuskan permasalahan yang diteliti sebagai bahan penelitian yaitu apakah perbuatan menghambat proses balik nama dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Clp?

#### C. Tujuan penelitian

Dari rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penulis melakukan penelitian ini ada dua macam yaitu:

##### 1. Tujuan objektif

- a. Untuk mendapatkan data yang berkaitan perbuatan menghambat proses balik nama dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Untuk mendapatkan informasi tentang dasar pertimbangan hukum yang dilakukan oleh hakim dalam melaksanakan putusan perkara yang terdapat di dalam putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 25/Pdt.G /2017 /PN.Clp.

##### 2. Tujuan Subjektif

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu bertujuan untuk memenuhi persyaratan Akademis peneliti yang akan digunakan oleh peneliti untuk memperoleh gelar strata 1 (sarjana) dalam bidang ilmu

hukum yang utama yaitu dalam bidang Hukum perdata di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

#### D. Manfaat penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, penelitian yang dilakukan oleh peneliti ini berguna untuk memberikan manfaat terhadap:

##### 1. Manfaat teoritis

Manfaat penelitian ini digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dan teori praktek dalam bidang hukum perdata yang memiliki kekhususan untuk memahami putusan hakim yang tertutang dalam putusan pengadilan yang berdasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh masyarakat dalam proses jual beli serta penulis berharap menambah referensi dan informasi dalam ilmu kepustakaan terutama bidang Hukum Perdata dan khsusunya menambah wawasan tentang Perbuatan Melawan Hukum dan pemindahan hak milik atas tanah.

##### 2. Manfaat praktis

Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis ini memiliki tujuan untuk memberikan dua manfaat sebagai berikut:

- a. Memberikan jawaban tentang masalah yang akan diteliti oleh peneliti dan kemudian dapat menambah wawasan dan pola pikir bagi peneliti yang lain dalam menyusun penulisan hukum,
- b. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat dan pembaca yang khususnya mengenai

bidang hukum perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum dan proses pemindahan hak milik atas tanah.