

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tiap individu memiliki kepentingan memenuhi kebutuhan-kebutuhan untuk melangsungkan kehidupannya. Kepentingan untuk memenuhi kebutuhan tersebut, melatarbelakangi individu untuk berhubungan dengan individu yang lain dalam berbagai kegiatan yang diantaranya yaitu pelaksanaan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan salah satu kegiatan yang tidak dapat dilepaskan dalam kehidupan sehari-hari setiap individu. Perjanjian Jual beli merupakan suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu, yang mana pihak penjual memberikan suatu benda kepada pihak pembeli dan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkannya.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang diartikan sebagai perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah diperjanjikan. Perjanjian jual beli bersifat konsensual dengan pengertian bahwa perjanjian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak yang merupakan penjual dan pembeli setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang di perjualbelikan dengan harga yang

harus dibayarkan. Adanya kesepakatan tersebut maka pembeli terikat untuk menyerahkan kebendaan yang di perjualbelikan. Hal ini berkaitan dengan penyerahan hak milik sesuai Pasal 584 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perletakan, daluwarsa, pewarisan baik menurut Undang-Undang maupun menurut wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Berkaitan dengan barang atau kebendaan yang merupakan objek perjanjian jual beli, dewasa ini objek perjanjian jual beli sangat beragam tergantung kebutuhan individu yang bersangkutan. Salah satu objek perjanjian jual beli yang sudah tidak asing lagi dan merupakan salah satu kebutuhan yaitu tanah. Tanah sebagai salah satu kebutuhan bagi individu sangat diperlukan menurut kebutuhan masing-masing individu, baik sebagai tempat tinggal atau rumah, pelaksanaan tempat usaha, pembangunan sarana prasana, maupun sekedar sebagai investasi. Perjanjian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli. Ketentuan mengenai hak milik bersifat mutlak dan tidak dapat ditawar-tawar oleh siapapun juga dan juga bersifat memaksa, yang harus ditaati oleh siapapun.

Permasalahan yang sering terjadi dalam perjanjian jual beli tanah yaitu berkaitan dengan hak atas tanah yang bukan merupakan hal yang mudah untuk diselesaikan, karena hak atas tanah merupakan hal yang bersifat cukup sulit dan kompleks. Permasalahan mengenai tanah khususnya hak atas tanah memiliki kaitan yang sangat erat dengan berbagai aspek kehidupan manusia baik dalam aspek sosial budaya, aspek ekonomi, aspek hukum, aspek politik bahkan aspek pertahanan dan keamanan negara.

Mengenai pertanahan, diatur dalam hukum agraria khususnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menghadirkan Peraturan mengenai tanah. Hukum agraria juga menjadi unsur hukum yang menentukan atas pelaksanaan pembangunan di bidang keagrariaan termasuk didalamnya hukum pertanahan dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersumber pada hukum. Meskipun mengenai pertanahan di Indonesia telah diatur dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria akan tetapi, dalam perkembangan kehidupan masyarakat seiring waktu dapat timbul persoalan-persoalan yang terjadi sedemikian kompleks dan rumit yang seringkali tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah ataupun jalur diluar pengadilan, sehingga untuk menyelesaikan konflik yang terjadi tersebut harus diselesaikan melalui pengadilan dengan cara mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan.

Persoalan-persoalan yang timbul akibat adanya interaksi antar individu dalam memenuhi kebutuhannya tersebut memunculkan juga

persoalan dalam perjanjian jual beli tanah yang sangat beragam. Tidak terkecuali, perbuatan melawan hukum juga dapat menjadi salah satu persoalan dalam perjanjian jual beli tanah. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh seseorang yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, dalam hal ada pihak yang merasa haknya diganggu oleh pihak lainnya. Akan tetapi, bentuk perbuatan melawan hukum tersebut harus dapat dibuktikan bahwa benar perbuatan melawan hukum tersebut telah menimbulkan dampak negatif yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku atau menimbulkan kerugian pada pihak lain yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah antara para pihak.

Perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli tanah sangat bermacam-macam karena konteks jual beli tanah yang sangat luas, salah satunya yaitu adanya perbuatan jual beli tanpa adanya perelaan dari para pihak yang memiliki kaitan dengan objek jual beli yaitu tanah sehingga terbit akta jual beli atas tanah dan bangunan objek sengketa dan akta-akta serta surat-surat lain yang menjadi dasar peralihan atas nama Surat Hak Milik tanah dan bangunan objek sengketa yang tidak sah sehingga dapat disebut perbuatan melawan hukum karena berkaitan dengan hak orang lain. Hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan salah satu pihak dalam jual beli tanah sesuai dengan perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah yang terdapat dalam perkara perdata Nomor 29/Pdt.G/2014/PNBTL yang terjadi di Bangunjiwo Kabupaten Bantul

Daerah Istimewa Yogyakarta. Kasus ini tentunya melewati proses beracara dipengadilan karena kasus ini tidak dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi. Penggugat atas nama Kasijan mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat yang bernama Alm. Kasiman, karena merampas hak penggugat ke Pengadilan Negeri Bantul.

Mengenai tanah yang menjadi objek sengketa, tanah tersebut sebelumnya merupakan milik Alm. Arjo Rahman yang semasa hidupnya sudah dibagi-bagikan (dihibahkan) kepada anak-anaknya baik anak dari pernikahan pertama maupun keduanya. Kemudian permasalahan muncul ketika Kasijan (penggugat) akan membagi hak bagiannya dan membuat sertifikat tanah hak milik yang menjadi haknya akan tetapi selalu dihalang-halangi oleh Sutyar dan Doni Ardiantopo yang merupakan istri dan anak dari Alm. Kasiman karena ternyata tanah tersebut sudah menjadi sertifikat Nomor 13647 atas nama Alm. Kasiman yang didasarkan pada akta jual beli nomor 18 /2007. Perbuatan Alm. Kasiman dalam melakukan jual beli dan pembuatan sertifikat secara diam-diam tanpa persetujuan ahli waris lainnya termasuk penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat.

Berdasarkan penjabaran tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap putusan ini untuk mengetahui lebih jelas tentang duduk perkara sehingga dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum beserta pertimbangan hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum dan menjadikannya sebagai penulisan hukum.

Sehingga dengan penulisan hukum ini dapat diketahui dengan jelas duduk permasalahan, bentuk perbuatan melawan hukum, akibat yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum, dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum agar dapat diperoleh kepastian hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, perumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan hukum ini adalah, bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Bantul berdasarkan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2014/PNBTL ?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan objektif dalam penulisan hukum ini yaitu, untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Bantul berdasarkan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2014/PNBTL sehingga dapat diketahui dengan jelas pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum tersebut.
2. Tujuan subjektif dalam penulisan hukum ini yaitu, untuk memperoleh data dan bahan dalam penyusunan dan penyelesaian penulisan hukum

sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran secara teoritis terhadap berbagai persoalan hukum, khususnya dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang mengandung unsur perbuatan-perbuatan melawan hukum dan penyelesaian terhadap sengketa perjanjian jual beli tanah tersebut, sehingga dapat dipergunakan sebagai bagian dari pengembangan ilmu pengetahuan di bidang keperdataan khususnya dalam jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai perkara perdata Nomor 29/Pdt.G/2014/PNBTL, selain itu diharapkan dapat memberi kontribusi bagi kalangan akademisi, praktisi, maupun masyarakat pada umumnya. Sehingga dapat juga dijadikan sebagai bahan perbandingan bagi para pihak yang mengalami kasus serupa serta dapat bermanfaat pula bagi pihak-pihak yang ingin melakukan penelitian di bidang yang sama.