

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH YANG DIAWALI  
DENGAN PERJANJIAN HUTANG PIUTANG  
STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 37/PDT.G/2020/PN.BIL**

**<sup>1</sup>Wardah Ardhila, <sup>2</sup>I Ketut Oka Setiawan**  
Universitas Pancasila  
Email : Wardahardhila99@gmail.com  
k.okasetiawan@univpancasila.ac.id

**Abstrak:**

Perbuatan menguasai tanah dan bangunan yang merupakan milik orang lain yang telah berpindah hak miliknya melalui perjanjian jual beli yang diawali dengan perjanjian utang piutang merupakan tindakan yang melanggar hukum, seperti yang terlihat pada kasus dengan putusan nomor 37/Pdt.G/2020/PN.Bil. Permasalahan utama yang dianalisis terkait dengan bagaimana pelanggaran hukum tersebut terjadi pada bidang tanah yang berawal dari Perjanjian Utang Piutang yang diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta bagaimana terjadinya kepemilikan dan penguasaan tanah beserta bangunan melalui PPJB. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan sifat deskriptif. Temuan dari penelitian ini menunjukkan bahwa Tergugat I dan II telah melanggar hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara dengan menguasai tanah milik Penggugat meskipun pembayaran telah dilakukan. Tindakan tersebut bertentangan dengan PPJB dan Akta Jual Beli (AJB), yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat. Hakim menetapkan bahwa Tergugat bertanggung jawab atas kerugian yang timbul dari penguasaan yang melanggar hukum ini. Penggugat telah membuktikan kepemilikan sah atas tanah dan bangunan melalui PPJB dan AJB, meskipun pembayaran sebesar Rp. 350.000.000 telah dilakukan, tetapi Tergugat I dan II masih menguasainya. Pengadilan menyatakan bahwa Tergugat I dan II melakukan pelanggaran hukum, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara. Semua syarat sah dari perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara telah dipenuhi, termasuk adanya sepakat, cakap, hal tertentu dan sebab yang halal.

**Kata Kunci :** *Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian Hutang Piutang, PPJB*

**Abstract:**

The act of possessing land and buildings belonging to another party, whose ownership has been legally transferred through a sale and purchase agreement initiated by a loan agreement, constitutes an unlawful act, as demonstrated in the case with Decision No. 37/Pdt.G/2020/PN.Bil. The main issues analyzed in this study concern how the legal violations occurred in relation to the land initially bound by a Loan Agreement and secured by a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), as well as how ownership and possession of the land and buildings were obtained through the PPJB. This study employs a normative legal research method with a descriptive approach. The findings indicate that Defendants I and II violated the law as stipulated in Article 1365 of the Indonesian Civil Code by unlawfully possessing the Plaintiff's land despite the completion of payment. Such actions contradict the PPJB and Sale and Purchase Deed (AJB), resulting in losses for the Plaintiff. The court ruled that the Defendants were liable for the damages caused by their unlawful possession. The Plaintiff successfully proved their legitimate ownership of the land and buildings through the PPJB and AJB. Despite the payment of IDR 350,000,000, Defendants I and II continued to occupy the land. The court ruled that the Defendants had committed an unlawful act in accordance with Article 1365 of the

Indonesian Civil Code. All legal requirements of an agreement under Article 1320 of the Civil Code—mutual consent, legal capacity, a specific object, and a lawful cause—were fulfilled.

**Keywords:** *Unlawful Act, Loan Agreement, PPJB*

## Pendahuluan

Di dalam kehidupan manusia, tanah memiliki peranan yang sangat penting. Meskipun tanah tidak dapat dikategorikan secara langsung sebagai kebutuhan primer, seperti makanan, pakaian, atau tempat tinggal, keberadaannya sangat penting dalam mendukung pemenuhan kebutuhan-kebutuhan tersebut. Untuk memenuhi permintaan masyarakat akan lahan yang terus meningkat setiap harinya, kebutuhan tersebut akan selalu berevolusi sesuai segala kebutuhan yang ada. Pada setiap aspek kehidupan masyarakat, lahan senantiasa menjadi elemen yang sangat dibutuhkan.<sup>1</sup> Dalam kehidupan masyarakat saat ini, penguasaan hak atas lahan lebih umum terjadi melalui peralihan hak yang dilakukan melalui transaksi jual beli. Peralihan hak dapat dimaknai sebagai pemindahan kepemilikan suatu aset atau hak dari satu individu kepada individu lainnya melalui kesepakatan yang sah serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>2</sup> Menurut Pasal 1313 KUHPerduta, bahwa:<sup>2</sup>

“Perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan di mana satu atau lebih pihak saling berkomitmen kepada pihak lain. Arti mengikatkan diri satu sama lain berarti bahwa seluruh pihak telah mencapai dan menyetujui kesepakatan yang disepakati bersama.”<sup>3</sup>

Dalam suatu transaksi jual-beli, terdapat kesepakatan antara penjual dengan pembeli. Jual beli merupakan tindakan hukum yang umum dilakukan oleh Masyarakat saat ini. Dalam proses jual-beli tersebut, terjalin hubungan hukum antara kedua belah pihak, di mana penjual berkomitmen untuk menyerahkan barang yang disepakati, sementara pembeli berkewajiban untuk membayar sesuai dengan kesepakatan bersama. Dari perjanjian atau kesepakatan tersebut, timbul suatu perikatan antara kedua belah pihak.<sup>4</sup> Menurut R. Subekti, perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, di mana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut suatu barang dari pihak lain nya, sementara pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.<sup>4</sup> Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerduta bahwa :

“Jual beli merupakan suatu perjanjian di mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya bersepakat untuk membayar sejumlah uang yang telah disepakati bersama.”<sup>5</sup> Sementara itu, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah wajib melakukan pendaftaran seluruh tanah di Indonesia sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.”<sup>6</sup>

Seiring berjalannya waktu, Akta jual beli atau yang sering di singkat AJB diawali dengan

<sup>1</sup> Meyke Tanamal, Teng Berlianty, dan Thersia Luize, “Jual Beli Tanah dan Bangunan Atas Objek Jaminan Utang”, (Jurnal Ilmu Hukum Tatchi, Vol.2 No.4, 2022), hlm.362.

<sup>2</sup> Muhammad Ismail, “Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia”, (Jurnal Hukum dan Pembangunan 53, No. 2, 2023), hlm. 123-145

<sup>3</sup> Indonesia (a), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313

<sup>4</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Internusa, Cet. XIV,1979), hlm.101

<sup>5</sup> Indonesia (a), Pasal 1457

<sup>6</sup> Indonesia (b), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19 ayat (1)

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang disingkat PPJB yang dibuat oleh pejabat umum yang bewenang, yaitu Notaris. Secara prinsip, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tunduk pada ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu tindakan di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lainnya. Umumnya, perjanjian dibuat secara bebas, termasuk kebebasan untuk menentukan pihak yang terlibat, syarat-syaratnya, serta bentuknya, baik tertulis maupun tidak tertulis.<sup>7</sup> Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata, bahwa:

“Semua perjanjian yang diratifikasi secara sah akan memiliki kekuatan hukum bagi para pihak yang terlibat.”<sup>8</sup>

Pasal tersebut menerapkan prinsip kebebasan untuk berkontrak, yang memberikan hak tersebut kepada tiap-tiap individu untuk membuat perjanjian dalam berbagai bentuk, isi, maupun pihak yang terlibat. Namun, prinsip kebebasan ini harus terpenuhinya syarat validitas perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yang mencakup kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, serta alasan yang sah. Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat, seringkali muncul konflik berkaitan dengan kepemilikan tanah. Contoh umum dari perselisihan tanah yang terjadi saat ini adalah ketika individu melakukan jual beli tanah tanpa memiliki hak kepemilikan, serta melakukan perubahan nama pada sertifikat tanpa adanya hak yang sah dan tindakan lainnya, yang dapat menimbulkan kerugian bagi pemilik yang berhak. Oleh karena itu, tindakan ini merupakan suatu pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku, yang disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Tindakan yang melanggar ketentuan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata :

“Segala tindakan yang melanggar peraturan dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain karena kesalahan yang dilakukan untuk menutupi kerugian tersebut.”<sup>9</sup>

Tindakan yang melawan hukum juga dapat dipahami sebagai suatu tindakan atau kelalaian, yang tidak sesuai dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan tanggung jawab hukum pelakunya, maupun bertentangan dengan norma moral, atau kewajiban yang seharusnya diikuti dalam interaksi sosial dengan orang lain atau barang.<sup>10</sup>

Sebelum tahun 1919, Hoge Raad memberikan pengertian tentang pelanggaran hukum secara sempit sebagai melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan yang merugikan hak orang lain atau tidak sejalan dengan kewajiban hukum dari pelaku sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>11</sup> Dengan meninggalkannya ajaran sempit ini, Hoge Raad berpendapat bahwa tindakan yang melawan hukum dapat didefinisikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan atau melanggar hak subjektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, dan prinsip kesusilaan dan kepatutan masyarakat. Dengan mengabaikan pandangan yang sempit ini, Hoge Raad berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum dapat diartikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan atau melanggar hak subjektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, serta norma kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat.<sup>12</sup>

Terdapat di dalam Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil, telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Ahmad Hambali selaku (Tergugat I) dan

<sup>7</sup> Muhammad Fadli, “Peralihan Hak Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Menimbulkan Sengketa Dalam Praktiknya”, ( Tesis, 2019), hlm.6.

<sup>8</sup> Indonesia (a), *Op.Cit.*, Pasal 1338 ayat (1).

<sup>9</sup> Indonesia (a), *Op.Cit.*, Pasal 1365 KUHPperdata.

<sup>10</sup> Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, Cet. II, 1982), hlm.26.

<sup>11</sup> I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cet.2, 2020), hlm.108

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 109.

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

Sofiyah selaku (Tergugat II) kepada Mohammad Jayus selaku Penggugat. Duduk perkara dalam kasus ini bermula saat Mohammad Jayus selaku Penggugat melakukan jual beli antara Ahmad Hambali selaku (Tergugat I) dan Sofiyah selaku (Tergugat II) atas rumah (tanah beserta bangunan) yang beralamat di Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok E-28, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan. Jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris & PPAT Philipus Kurniawan Wijaya, S.H.,M.Kn. di Pasuruan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 175/Bgl/XI/AJB/2019, tertanggal 13 November 2019. Berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, hak Ahmad Hambali selaku Tergugat I dan Sofiyah selaku Tergugat II sebagai pemilik rumah yang beralamat di Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok E-28, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan sebagai pemilik sah telah gugur dan Mohammad Jayus selaku Penggugat yang didahului oleh PPJB selanjutnya dibuatnya AJB tersebut telah menjadi pemilik hak milik yang sah akibat Jual Beli yang terjadi.

Mohammad Jayus selaku Penggugat telah berkali-kali memperingatkan kepada Ahmad Hambali selaku (Tergugat I) dan Sofiyah selaku (Tergugat II) untuk memberikan hak yang seharusnya menjadi milik Mohammad Jayus selaku (Penggugat) akan tetapi Ahmad Hambali selaku (Tergugat I) dan Sofiyah selaku (Tergugat II) tidak pernah mau menyerahkan serta mengosongkan rumah dan selalu bersifat keras untuk tetap memiliki rumah tersebut. Perbuatan Ahmad Hambali selaku (Tergugat I) dan Sofiyah selaku (Tergugat II) yang menguasai tanah beserta bangunan tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tersebut telah merugikan Ahmad Hambali selaku Penggugat dikarenakan sudah melakukan asas jual beli menurut hukum adat ialah terang dan tunai. Terang dalam hal ini adalah melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tunai ialah membayar secara penuh atau lunas kepada penjual atas tanah beserta bangunan tersebut. Dalam eksepsi, Tergugat I dan Tergugat II mengatakan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat ialah hubungan hutang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik no. 1265 beserta dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 4 Oktober 2019, Kuasa Menjual No.2 tertanggal 4 Oktober 2019 dan Perjanjian Pengosongan No.3 tertanggal 4 Oktober 2019.

## **Metode Penelitian**

Jenis penelitian dalam penulisan tesis ini menggunakan penelitian hukum normatif, yang meletakkan hukum sebagai dasar atau sistem norma hukum, mengenai asas-asas norma, serta kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan dari pengadilan, perjanjian antar para pihak serta doktrin para ahli.<sup>13</sup> Hal ini disebabkan karena objek kajian yang penulis teliti saat ini berkesinambungan dengan perbuatan melawan hukum mengenai jual beli tanah beserta bangunannya yang akan dikaji dengan sistem norma hukum yang berlaku saat ini di Indonesia serta didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 37/Pdt.G/2020/PN.Bil.

Pendekatan masalah merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan utama yang mendasar dalam melakukan penelitian.<sup>14</sup> Pendekatan perundang-undangan ini dapat digunakan sebagai acuan atau pedoman dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan atas jual beli tanah beserta bangunannya yang diawali dengan perjanjian hutang piutang terkait Putusan Pengadilan Nomor

---

<sup>13</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normative dan Hukum Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm.321.

<sup>14</sup> Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, (Yogyakarta: Mitra Buana Media, Cet. 4, 2021), hlm.133.

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

37/Pdt.G/2020/PN.Bil. Pendekatan masalah kasus ialah suatu agumentasi hukum yang dibuat yang mana objeknya ada secara langsung atau di lapangan. Jenis pendekatan bermanfaat dalam menumbuhkan pemahaman kebenaran, terutama ketika kita telaah melalui kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang hangat saat ini. Pendekatan kasus dalam penelitian ini ialah terkait Putusan Pengadilan Negeri Nomor 37/Pdt.G/2020/PN.Bil yang mana perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah beserta bangunannya yang diawali dengan perjanjian hutang piutang, yang mana Tergugat tidak memberikan kepemilikan yang seharusnya dimiliki oleh Penggugat karena adanya Akta Jual Beli yang sah.

Teknik analisis data dalam penelitian ini ditangani secara kualitatif, dimana analisis datanya melibatkan pengenalan pola, keterkaitan, dan dampak hukum dari informasi yang telah diuraikan. Peneliti mengaplikasikan teknik kualitatif untuk menilai dan memahami data, mencari arti yang lebih dalam, serta mengaitkannya dengan teori hukum yang berhubungan.. Teknik analisa data yang digunakan peneliti ialah secara kualitatif yang menganalisis pola hubungan dan implikasi hukum dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan dalam jual beli tanah beserta bangunannya dalam studi putusan pengadilan negeri nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil.

## **Pembahasan**

Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum atas bidang tanah diawali dengan Perjanjian Hutang Piutang yang di ikat dengan PPJB. Menurut Vollenhoven, perbuatan melawan hukum dapat disebut sebagai “perbuatan yang tidak diperbolehkan”.<sup>15</sup> Jika dalam hal ini, pendapat dari Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa tindakan yang bertentangan dengan hukum mencakup seluruh aspek kehidupan masyarakat. Istilah tindakan yang melanggar hukum memiliki arti yang lebih terbatas, yakni tidak hanya mencakup tindakan yang secara langsung melanggar hukum, tetapi juga tindakan yang secara langsung melanggar ketentuan lainnya di luar hukum, seperti norma-norma kesusilaan, agama, dan tata krama.<sup>16</sup>

Dalam Pasal 1365 KUHPerdara menjelaskan mengenai Perbuatan melawan hukum yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian yang dimana mengganti kerugian tersebut.<sup>17</sup> Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil didalamnya diketahui permasalahan nya atau inti permasalahannya adalah jual beli atas Rumah yaitu berarti Tanah beserta Bangunannya yang bertitikan alamat di Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok E-28, Kelurahan. Kalirejo, Kecamatan. Bangil, Kabupaten Pasuruan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dimana tidak menyerahkan tanah beserta bangunannya dan tetap menguasai tanpa hak. Tergugat dalam eksepsinya memberikan jawaban bahwa awalnya kesepakatan yang dibuat merupakan kesepakatan hutang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1265, kemudian Penggugat memberi pinjaman sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dipotong bunga, sehingga uang pinjaman yang diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.315.000.000 (tiga ratus lima belas juta rupiah). Perjanjian hutang piutang tersebut merupakan kesepakatan antar pihak yang dimana pihak yang berhutang wajib untuk membayar kembali pinjaman yang telah diberikan oleh pihak yang memberikan pinjaman.

Didalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II wajib membayar hutang sebesar Rp.315.000.000 (tiga ratus lima belas juta rupiah) kepada Penggugat. Namun dalam jangka waktu

---

<sup>15</sup> Op.Cit. I Ketut Oka Setiawan, hlm.103.

<sup>16</sup> Ibid, hlm.103.

<sup>17</sup> Pasal 1365 KUHPerdara

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

yang disepakati bersama, Tergugat I maupun Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang kepada Penggugat. Dikarenakan tidak membayar hutang yang telah disepakati tersebut, Penggugat dalam hal ini memiliki kuasa menjual yang telah dibuat bersama-sama dihadapan Notaris, maka Penggugat membalik nama sertifikat yang sebelumnya atas nama Tergugat II menjadi milik atas nama Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, Tergugat I dan Tergugat II tidak terima atas perilaku Penggugat yang membalik nama sertifikat tersebut, karena Tergugat I dan Tergugat II merasa mampu untuk melunasi hutang tersebut. Serta Tergugat I dan Tergugat II membantah dalil Penggugat yang merupakan perjanjian jual beli.

Berdasarkan duduk perkara serta pertimbangan majelis hakim dalam memberikan putusan, penulis akan menganalisa terjadinya suatu perlakuan atau bisa dibidang juga perbuatan itu dapat disebutkan sebagai perbuatan melawan hukum. Pada perkara ini, penggugat mengajukan permohonan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Pengadilan Negeri Bangil atas dasar adanya penguasaan hak atas tanah secara tanpa hak melalui jual beli dari Tergugat kepada Penggugat terhadap tanah beserta bangunan nya yang terletak di Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok E-28, Kelurahan. Kalirejo, Kecamatan. Bangil, Kabupaten Pasuruan. Berdasarkan uraian diatas, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah beserta bangunan yang sudah beralih menjadi milik Penggugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena perbuatannya menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Selaras dengan Pasal 1365 KUHPerdara, menyebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, diwajibkan orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.<sup>18</sup> Terdapat unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum, yaitu:

#### **Adanya perbuatan**

Perbuatan melawan hukum diawali dengan adanya perbuatan yang dilakukan seseorang yang melanggar ketentuan undang-undang, melanggar hak orang lain. Dalam hal ini unsur perbuatan dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu perbuatan dimana merupakan atau menandakan adanya kesengajaan yang dilakukan baik secara aktif atau sadar dan melakukan perbuatan yang adalah sebuah kelalaian dengan dilakukan secara tidak berniat atau pasif dalam melakukannya.

Berdasarkan petitum poin 5 (lima) bahwa didalam perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yakni terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad). Menurut pertimbangan hakim atas petitum 5 menyatakan Para Tergugat secara sadar atau sikap yang aktif dengan tidak menyerahkan obyek jual beli tanah beserta bangunan tersebut kepada Penggugat yang sudah memenuhi syarat terang dan tunai. Terang artinya jual beli dilakukan didepan pejabat yang berwenang yaitu PPAT Philipus dan adanya bukti Foto Copy Akta Jual Beli No.175/Bgl/XI/AJB/2019. Pembayaran tersebut dilakukan dikantor Saksi Philipus yang merupakan PPAT yang berwenang dan disaksikan sendiri oleh saksi Philipus. Tunai yang artinya pembayaran dilakukan seketika itu juga atau pada saat bersamaan dibuatkannya Akta Jual Beli.

Menurut Penulis setuju dengan pertimbangan hakim diatas karena perbuatan Para Tergugat tidak menyerahkan obyek jual beli yaitu tanah beserta bangunannya telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang mana perbuatan Para Tergugat termasuk perbuatan yang aktif. Perbuatan yang aktif dalam hal ini adalah Para Tergugat sengaja melakukan penguasaan terhadap tanah beserta bangunan yang beralamat di Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok

---

<sup>18</sup> Pasal 1365 KUHPerdara

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

E-28, Kelurahan. Kalirejo, Kecamatan. Bangil, Kabupaten Pasuruan. Yang mana tanah beserta bangunan nya tersebut telah beralih hak nya kepada Penggugat karena ada nya Jual Beli.

### **Adanya Kesalahan**

Dalam unsur kesalahan dapat dibagi menjadi 2 (dua) yakni kesalahan yang dilakukan dengan suatu kesengajaan dan karena kurang kehati-hatian. Menurut Pasal 1365 KUHPdata, perbuatan atau perlakuan yang diperbuat dengan secara sengaja atau bisa juga kurang kehati-hatian berdampak mempunyai akibat hukum yang sama, harus bertanggungjawab mengganti kerugian yang timbul atas perbuatan tersebut.<sup>19</sup> Dalam kesengajaan disini berarti seseorang dalam melakukan suatu perbuatan dimana perbuatan itu berniat untuk menjadikan suatu perbuatan. Hal lain yaitu kelalaian menandakan bahwa seseorang yang tidak melakukan perbuatan padahal jika dilihat menurut hukumnya yang melakukan kelalaian seharusnya melakukan ataupun berbuat didalam suatu perbuatan.<sup>20</sup>

Perbuatan Para Tergugat yang menguasai hak atas tanah milik Penggugat yang sudah beralih akibat ada nya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Notaris Philipus yang didahului oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris Philipus merupakan perbuatan yang dilakukan karena kesengajaan. Para Tergugat mengetahui bahwa telah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan di hadapan Notaris Philipus yang didalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terdapat klausul kuasa menjual dan pengosongan rumah. Tetapi Para Tergugat menolak dalil gugat Penggugat akan terjadinya perjanjian jual beli diantara mereka karena yang benar ialah perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik 1265 atas nama Sofiah yang merupakan Tergugat II. Namun, menurut pertimbangan hakim dalil Para Tergugat yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut hutang piutang di tolak oleh Majelis Hakim dikarenakan tidak ada bukti yang dapat mendukung ada nya perjanjian hutang piutang.

Perjanjian jual beli antara pihak ini dibuktikan dengan ada nya pembayaran harga atas tanah beserta bangunan dari Penggugat kepada Para Tergugat maka hak atas tanah beserta bangunan diatasnya beralih dari Para Tergugat kepada Penggugat dengan bukti Sertifikat Hak Milik no 1265 atas nama Mohammad Jayus. Berdasarkan bukti Foto Copy Perjanjian Pengosongan Nomor 3 tanggal 4 Oktober 2019, Para Tergugat berjanji untuk melakukan pengosongan dan menyerahkan kunci-kunci paling lambat 6 Nopember 2019.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat diketahui perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat memenuhi unsur kesalahan yang berupa kesengajaan. Para Tergugat secara sadar melakukan penguasaan hak atas tanah beserta bangunan yang beralamat di Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok E-28, Kelurahan. Kalirejo, Kecamatan. Bangil, Kabupaten Pasuruan. Yang mana tanah beserta bangunan tersebut sudah beralih hak milik nya kepada Penggugat karena ada nya Jual Beli yang diawali Perjanjian Pengikata Jual Beli (PPJB) yang selanjutnya telah dilakukan Akta Jual Beli (AJB) dibuktikan dengan Sertifikat nomor 1265 yang sebelumnya atas nama Sofiah yang merupaka Tergugat I menjadi Mohammad Jayus yang merupakan Penggugat.

### **Adanya Kerugian**

Berdasarkan duduk perkara dalam putusan nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil, diketahui bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan objek jual beli tanah beserta

---

<sup>19</sup> Leonora Bakarbesy, Ghansham Anand, Buku Ajar Hukum Perikatan, (Surabaya: Zifatama Jawara, 2018), hlm.248.

<sup>20</sup> Op.Cit., P.N.H. Simanjuntak, hlm.304

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

rumah kepada Penggugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Berdasarkan Petitum poin 2 yang menyatakan bahwa berharga dan sah seluruh alat bukti yang ditunjukkan oleh Penggugat didalam perkara ini, petitum poin 3 yang menyatakan bahwa sah demi Hukum atas Rumah yang beralamat di jalan Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok E-28, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1265 Kelurahan. Kalirejo, Kecamatan. Bangil, Kabupaten Pasuruan itu sesuai dengan napa yang tercatat dalam Pendaftaran Peralihan Hak karena dalam perubahan akibat jual beli merujuk pada Akta Jual-Beli Nomor: 175/Bgl/XI/AJB/2019 tercatat tanggal 13/11/2019 berhadapan langsung dengan Notaris dan PPAT Philipus Kurniawan Wijaya, S.H., M.Kn. di pasuruan adalah milik penggugat. Dan petitum poin 5 bahwa Tergugat I dan Tergugat II jelas sudah melakukan perbuatan melawan hukum dan hal tersebut sudah dikabulkan oleh Majelis Hakim.

Dalam pertimbangan hakim, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menyerahkan tanah dan bangunan yang telah di jualnya dibuktinya dengan adanya PPJB, AJB dan SHM 1265 kepada Penggugat meskipun penggugat telah membayar tunai dan pembayaran diterima oleh Para Tergugat sehingga Penggugat menderita Kerugian. Kerugian materil yang dirasakan Penggugat ialah tidak dapat menempati tanah dan bangunan yang telah dibelinya dengan pembayaran lunas. Berdasarkan petitum poin 7 dan poin 8 mengenai meg hukum Para Tergugat untuk memberikan dan mengganti biaya kerugian materil berupa barang/uang sejumlah/senilai Rp. 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan menghukum Para Tergugat untuk mengganti biaya kerugian moril/immaterial berupa uang/barang senilai/sejumlah Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah).

Menurut Pertimbangan hakim, petitum poin 7 dan poin 8 tidak dapat dikabulkan. Dikarenakan didalam persidangan Penggugat yang merupakan yang menuntu kerugian materil sebesar Rp.220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) tidak membuktikan secara terperinci mengenai kerugian materil dan kerugian materil yang diderita nya selama ini. Maka menurut Majelis Hakim petitum gugatan poin ketujuh dan kedelapan haruslah ditolak. Menurut penulis, dalam perbuatan melawan hukum jelas menimbulkan kerugian akibat dari perbuatannya. Kerugian yang diderita setiap orang berbeda-beda dampaknya. Berdasarkan uraian petitum dan pertimbangan hakim diatas dapat diketahui bahwa hakim mengabulkan petitum poin 5 yang merupakan menyatakan bahwa Para Tergugat telah terbukti menimbulkan kerugian dalam melakukan perbuatan hukum bagi Penggugat tetapi dalam petitum poin 7 dan poin 8 yang menguraikan secara rinci jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu kerugian materil dan immateril. Kerugian materil dalam petitum poin 7 menurut pertimbangan hakim, Penggugat tidak dapat membuktinya kerugian materil yang diderita berupa sejumlah uang sebesar Rp. 220.000.000 (dua ratus juta rupiah). Dalam hal pembuktian, menurut penulis kerugian materil ialah kerugian yang dengan jelas dapat terlihat oleh orang lain. Seharusnya penggugat dalam petitum nya poin 7 & 8 dapat dikabulkan tetapi jumlah uang yang diminta Penggugat menurut penulis tidak beralasan yang cukup kuat dalam posisinya. Kerugian materil yang diderita oleh Penggugat ialah tidak dapat menempati rumah (tanah beserta bangunannya) yang sudah beralih milik kepada Penggugat sejak Akta Jual Beli Nomor: 175/Bgl/XI/AJB/2019, tercatat tanggal 13 November 2019. Jika di perhitungkan sejak tanggal 13 November 2019 hingga putusan pengadilan ini tanggal 25 Januari 2021 terdapat kurang lebih 75 hari. Maka dapat diperhitungkan jika rumah (tanah beserta bangunannya) disewakan kurang lebih 75 hari berapa uang yang harusnya diterima oleh Penggugat.

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

Menurut petitem Penggugat poin 8 yang menyatakan kerugian immaterial yang diminta penggugat sebesar Rp. 50.000.000 ditolak oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan hakim yang sama seperti kerugian materil ialah karna tidak membuktikan secara terperinci. Untuk dapat menghitung kerugian immateril yang diderita Penggugat maka Penggugat harus menjelaskan kerugian apa saja yang diderita Penggugat seperti halnya penghinaan atau rasa sakit dan penderitaan yang dialami. Majelis Hakim dalam mempertimbangkan pemberian ganti rugi immaterial sangat bergantung pada bukti dan fakta yang ada dalam pengadilan. Hakim akan mempertimbangkan seberapa beratnya perbuatan yang dilakukan Tergugat, dampak dari perbuatan Tergugat berupa emosional maupun psikologis. Dalam hal ini, hakim memiliki kewenang untuk menilai dan menentukan besaran ganti rugi immaterial yang wajar berdasarkan kondisi dan bukti yang ada di persidangan.

### **Adanya Hubungan Sebab Akibat Dari Perbuatan Dan Kerugian**

Pada hukum keerdataan terdapat ajaran atau anjuran kausalitas yang merupakan menelaah suatu hubungan kausal diantara perbuatan melawan hukum dan kerugian yangmuncul, sehingga pelaki dapat dimintakan tanggungjawabnya.<sup>21</sup> Berdasarkan uraian perbuatan dan adanya kerugian diatas terdapat hubungan kausalitas atau sebab akibat yang saling berpegang erat. Dalam hal perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dalam putusan nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menyerahkan tanah dan bangunan yang telat dijualnya dengan bukti Sertifikat Hak Milik nomor 1265 kepada Penggugat meskipun Penggugat telah melakukan pembayaran secara tunai dan terang serta pembayaran diterima oleh Para Tergugat sehingga dengan ada nya perbuatan Para Tergugat yang merupakan perbuatan kesengajaan menimbulkan kerugian kepada Penggugat. Kerugian yang diderita Penggugat antara lain tidak dapat menempati tanah dan bangunan yang telah dibelinya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka penulis dapat menguraikan bahwa berdasarkan putusan nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam hal menguasai rumah (tanah beserta bangunan) yang sudah beralih karena ada nya jual beli antara Penggugat yang didahului Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ialah Perbuatan Melawan Hukum. Yang dimana penggugat telah melakukan jual beli secara tunai dan terang. Terang yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu dihadapan Notaris dan PPAT Philipus dan Tunai dilakukan pembayaran lunas kepada Para Tergugat.

### **Terjadinya kepemilikan penguasaan tanah beserta bangunan melalui PPJB.**

Dalam Pasal 499 KUHPerduta menyatakan bahwa benda adalah tiap- tiap barang dan tiap- tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik.<sup>22</sup> Menurut Prof. Soediman Kartohadiprodjo, yang diartikan dengan benda adalah semua barang yang memiliki wujud (berwujud) dan hak, namun hak disini kecuali hak milik. <sup>23</sup> Untuk dapat menguasai suatu benda, salah satu cara yang umum digunakan ialah melalui jual beli. Dalam transaksi jual beli di Indonesia adalah dengan menggunakan PPJB.untuk memiliki dan memegang kuasa atas tanah dan bangunan. PPJB ini berfungsi sebagai perjanjian sementara antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum proses jual beli secara resmi diselesaikan dengan AJB yang terdaftar di Badan Pertanahan Negara (BPN).

Didalam perjanjian pengikatan jual beli terdapat perjanjian. Prof Subekti menyatakan

---

<sup>21</sup> Indah Sari, "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2020, hlm.68.

<sup>22</sup> *Op.Cit.*, KUHPerduta Pasal 499

<sup>23</sup> Soediman Kartohadiprodjo, *Pengantar Tata Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia,1984),hlm

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

pendapatnya bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa yang mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang lain untuk saling berjanji dalam melakukan sesuatu hal. Dapat diketahui menurut Prof. Subekti dari peristiwa tersebut timbulah suatu perikatan. Yang mana perjanjian itu menimbulkan atau melahirkan perikatan diantara dua orang atau lebih yang membuatnya. Perikatan dan perjanjian hubungannya diantara keduanya sangat erat karena perjanjian itu melahirkan suatu perikatan dimana para pihaknya saling mengikatkan diri untuk saling memenuhi janji-janji yang telah disepakati.

Didalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan dalam membuat AJB sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang telah beralih kepemilikannya. Tetapi dalam kenyataannya, sebelum dibuatnya AJB para pihak biasanya menginginkan adanya perjanjian terlebih dahulu dengan tujuan untuk mengikat para pihak. Perjanjian yang dibuat terlebih dahulu oleh para pihak disebut sebagai PPJB. Definisi PPJB sendiri adalah suatu perjanjian yang dibuat dengan berdasarkan kesepakatan diantara para pihaknya demi kepentingan bersama antara para pihak. Dengan adanya PPJB tentunya akan memberikan kepastian hukum teruntuk para pihak yang berkepentingan serta juga dapat memperkecil timbulnya sengketa bagi para pihak. Dalam pembuatan PPJB yang dilakukan dihadapan Notaris biasanya terdapat suatu klausul yaitu pemberian kuasa. Yang mana dalam pemberian kuasa dilakukan karena untuk melakukan menyelesaikan urusan orang lain karena orang tersebut tidak dapat atau berhalangan dalam melakukan perbuatan itu sendiri sehingga karena adanya pertentangan waktu yang bersamaan dalam hal kepentingan yang harus diselesaikan juga.

Pemberian kuasa diatur didalam Pasal 1792 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu pemberian kuasa adalah suatu perjanjian yang mana seseorang akan menyerahkan kekuasaannya kepada orang yang telah ia percaya atau tujunk dan untuk bertindak atau melakukan perbuatan dengan atas nama nya dalam menjalankan suatu urusan sesuai dengan yang dikuasakan.<sup>144</sup> Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian yang sepihak. Perjanjian sepihak yang dimaksud adalah seorang penerima kuasa dalam hal ini atau melakukan perbuatan dengan atas nama nya si pemberi kuasa, sehingga semua akibat dari pelaksanaan kuasa tersebut akan menjadi tanggungjawab dari sang pemberi kuasa.

Berdasarkan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil, diketahui bahwa Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan Notaris Philipus Kurniawan Wijaya, S.H., M.Kn memenuhi syarat-syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara ialah:<sup>24</sup>

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah yaitu yang memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdara berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang mana tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena ada alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>25</sup>

### **Sepakat**

Dalam suatu perjanjian, harus ada nya kata sepakat yang diucapkan diantara para pihak yang terlibat dalam perbuatan perjanjian. Yang mana maka pihak-pihak itu harus menyetujui atau sepakat terkait konteks yang menjadi alasan utama dalam perjanjian tersebut. Berdasarkan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil, Penggugat dan Para Tergugat diketahui berhadapan dengan Notaris Philipus Kurniawan Wijaya, S.H., M.Kn untuk melakukan jual beli. Dalam hal ini,

<sup>24</sup> *Indonesia*, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, LN 2014/No.3, TLN 5491, Pasal 15

<sup>25</sup> *Op.Cit.*, KUHPerdara, Pasal 1338

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

kedua nya secara sadar telah mendatangi Notaris untuk melakukan perjanjian jual beli rumah. Pada tanggal 4 Oktober 2019, Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan PPJB dengan nomor 2 yang mana dalam PPJB tersebut terdapat klausul surat kuasa dan perjanjian pengosongan. Dengan dibuatkan PPJB sebelum ada nya AJB merupakan berasal dari kesepakatan dari para pihak. Dalam eksepsi nya, Para Tergugat menolak pernyataan bahwa PPJB itu sah, karena Para Tergugat merasa tidak mengetahui bahwa perjanjian yang mereka sepakati adalah PPJB.

Menurut pertimbangan hakim atas dalil Para Tergugat yang menyatakan bahwa PPJB yang dilakukan oleh Penggugat ialah tidak sah menurut hukum karena ada nya penyalagunaan keadaan, adalah tidak dapat diterima. Majelis hakim menyatakan bahwa dalil tergugat tidak mendukung bukti yang kuat untuk menyatakan bahwa telah terjadi penyalagunaan keadaan oleh Penggugat maupun pejabat yang berwenang saat ini ialah Notaris Philipus.

Maka petitum poin 2 yang merupakan menyatakan berharga dan sah seluruh alat bukti yang telah diajukan oleh Penggugat dan poin 3 yaitu menyatakan bahwa sah demi hukum atas rumah yang beralamat di jalan Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok E-28, berdasarkan SHM Nomor 1265 Kelurahan. Kalirejo, Kecamatan. Bangil, Kabupaten Pasuruan yang sesuai dengan yang tercatat Pendaftaran Peralihan Hak sebab perubahan Akibat JUAL BELI berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor : 175/Bgl/XI/AJB/2019, tertanggal. 13/11/2019 dihadapan Notaris dan PPAT Philipus Kurniawan Wijaya, S.H., M.Kn. di Pasuruan adalah Milik pengugat dikabulkan oleh Majelis Hakim.

Selain itu, masing-masing pihak telah menyetujui harga yang menjadi pembayaran atas tanah beserta bangunannya yang beralamat di Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok E-28, Kelurahan. Kalirejo, Kecamatan. Bangil, Kabupaten Pasuruan Harga pembayaran yang telah disepakati sebesar Rp.350.000.000 yang mana saat itu juga dilakukan jual beli dengan terang dan tunai. Terang yang artinya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT Philipus. Sedangkan tunai dalam jual beli adalah pembayaran yang dilakukan ialah secara lunas, dalam hal ini Penggugat telah memberikan uang sebesar Rp. 350.000.000 sebagai pembayaran atas jual beli tanah beserta bangunannya tersebut dan Para Tergugat menerima pembayaran tersebut disaksi kan langsung oleh anak dari Para Tergugat serta PPAT Philipus.

Maka dapat disimpulkan dalam berhadapan dengan Notaris untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan Notaris Philipus Kurniawan Wijaya, S.H., M.Kn telah menjelaskan bahwa para pihak akan mengadakan perjanjian jual beli yang mana dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

### **Kecakapan**

Kecapakan dalam hal membuat suatu perjanjian ialah salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Seseorang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Dikarenakan orang yang cakap menurut hukum dalam melakukan suatu perjanjian patut memiliki kemampuan yang cukup untuk bisa memahami dengan benar- benar tanggung jawab yang ada didalam perjanjian. Berdasarkan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil, bisa diketahui bahwa para pihak dalam hal ini ialah cakap dalam hukum. Kecakapan para pihak dibukti nya dengan identitas yang telah diberikan kepada Notaris dalam pengurusan PPJB maupun AJB.

### **Suatu hal tertentu**

Dalam suatu hal tertentu adalah syarat objektif yang patut dipercayai oleh para pihak dalam membuat perjanjian. Berarti dalam suatu hal perjanjian harus memnuhi suatu hal tertentu, ada barang atau suatu hal atau yang cukup nyata menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjiannya. Berdasarkan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil, yang menjadi objek dalam

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

perjanjian ialah tanah beserta bangunan nya yang beralamat di Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok E-28, Kelurahan. Kalirejo, Kecamatan. Bangil, Kabupaten Pasuruan.

Dalam jawaban nya Tergugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II bahwa jual beli yang dilakukan jauh dibawah harga yang wajar. Harga yang dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dikatakan jauh dibawah harga yang wajar. Namun fakta nya dalam situs web jual beli properti di daerah Pasuruan, bangil diketahui rata-rata harga di situs tersebut sekitar 4.000.000 – 5.000.000/meter.<sup>26</sup> Jika dikaitkan dengan harga sebesar Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk luas 78m<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Kalirejo Kecamatan Bangil Kabupaten Pasuruan Propinsi Jawa Timur, maka harga per meter sebesar Rp.4.487.179.

Berdasarkan hal tersebut, jawaban Tergugat I dan Tergugat II tidak sesuai dengan fakta yang terjadi di lapangan bahwa harga yang dibayarkan oleh Penggugat jauh dibawah harga yang wajar karena jika dilihat dari situs web jual beli properti sesuai dengan harga rata-rata di daerah Pasuruan, Bangil, Jawa Timur. Penguasaan dan kepemilikan tanah dan bangunan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan dalam tahapan berikut:

1. Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian ini ditandatangani dengan kedua belah pihak saat setelah mereka mencapai kesepakatan mengenai syarat-syarat dan harga jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya mencakup harga, metode pembayaran, jadwal pembayaran, dan tenggat waktu pelaksanaan AJB. Dalam perjanjian ini, kedua belah pihak berkomitmen untuk melakukan transaksi jual beli yang sah. Pada tahap ini, pembeli belum mendapatkan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut. Namun, apabila pembayaran dan kewajiban lainnya telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang ada dalam PPJB, mereka akan memiliki hak untuk memperoleh kepemilikan.
2. Pembayaran dan Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pembeli membayar sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam PPJB. Pembayaran bisa dilakukan dengan pembayaran penuh atau bertahap sesuai dengan perjanjian antara pembeli dan penjual. Dalam kebanyakan kasus, pembeli akan memberikan bayaran uang muka atau uang tanda jadi terlebih dahulu, lalu sisa pembayaran akan dilaksanakan setelah semua persyaratan administratif atau perizinan selesai. Pada titik ini, pembeli memiliki penguasaan fisik atas tanah dan bangunan, meskipun kepemilikan sah nya belum diakui secara hukum. Penguasaan fisik ini dapat mencakup hak untuk menempati atau menggunakan properti, meskipun hak tersebut belum tercatat atas Penyelesaian Administrasi dan Pembuatan Akta Jual Beli Kedua pihak akan melaksanakan proses pembuatan AJB di hadapan notaris setelah pembayaran dan persyaratan administratif dipenuhi. Dokumen resmi yang disebut Akta Jual Beli ini berfungsi untuk mengubah status hukum kepemilikan penjual kepada pembeli. Setelah Akta Jual Beli ditandatangani, proses berikutnya adalah mengirimkan hak atas tanah ke National Land Agency (BPN). Selanjutnya, atas nama pembeli SHM diterbitkan. Pembeli di Badan Pertanahan Nasional.
3. Pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional, Setelah AJB selesai, tahap berikutnya adalah pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional. Tahap ini sangat penting karena hanya setelah sertifikat tanah atas nama pembeli, kepemilikan tanah dan bangunan secara hukum beralih kepada pembeli. Semua dokumen yang diajukan, termasuk PPJB, AJB, dan dokumen pendukung lainnya, akan diperiksa oleh Badan Pertanahan Nasional dan diperiksa

---

<sup>26</sup> <https://www.rumah123.com/jual/pasuruan/bangil/rumah/>

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

terkait status tanah. Setelah itu, sertifikat tanah baru akan diterbitkan atas nama pembeli, yang menandakan bahwa pembeli sekarang adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan.

4. Penerbitan Sertifikat Hak Milik: Dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama pembeli, pembeli secara sah memiliki tanah dan bangunan. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti kuat bahwa pembeli memiliki dan memiliki hak atas tanah sesuai dengan ketentuan atau aturan hukum yang sedang berlaku. Kesimpulan: Setelah AJB dibuat dan tercatat di BPN dengan penerbitan sertifikat, pembeli memperoleh hak fisik atas tanah dan bangunan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Namun, PPJB berfungsi sebagai pengikat hukum sementara dengan menjamin akan kedua belah pihak pasti melakukan transaksi jual beli sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Namun, setelah proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat selesai, hak milik yang sah atas tanah dan bangunan baru diakui.

Dapat dilihat dari 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian diatas, maka dengan demikian perjanjian harus dipenuhi oleh para pihak dalam mengadakan suatu perjanjian. Jika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi atau terlaksanakan maka akibat hukum nya perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Akan tetapi jika syarat ketiga dan keempat yaitu yang merupakan syarat objektif tidak dipenuhi dengan begitu akibat hukum yang tercipta adalah batal demi hukum.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dilihat dan mengetahui bahwa unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian sudah terpenuhi seperti kesepakatan jual beli yang dilaksanakan diawal oleh Pengugat dengan Tergugat I dan Tergugat II secara sadar dihadapan Notaris dan PPAT Philipus Kurniawan Wijaya, S.H.,M.Kn di Pasuruan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 175/Bgl/XI/AJB/2019 tertanggal 13 November 2019. Selanjutnya syarat sahnya perjanjian adalah cakap, para pihak diketahui sudah diatas umur cakap oleh hukum yang dibuktikan dengan identitas para pihak dihadapan notaris. Syarat sahnya berikutnya adalah suatu hal tertentu dalam perjanjian jual beli ini merupakan objek tanah beserta bangunan nya yang beralamat di Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok E-28, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur seluas 78m<sup>2</sup>. Harga yang dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) merupakan harga yang sesuai dengan rata-rata harga properti didaerah Pasuruan, Bangil, Jawa Timur. Dan syarat sahnya perjanjian yang terakhir adalah sebab yang halal, dalam PPJB ini para tergugat sepakat melakukan jual beli dengan PPJB Nomor 1 tanggal 4 Oktober 2019, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Philipus Kurniawan Wijaya, S.H.,M.Kn.

## **Kesimpulan**

Perbuatan melawan hukum terkait tanah ini bermula dari perjanjian hutang piutang yang diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam kasus ini, Penggugat memberikan pinjaman kepada Tergugat dengan jaminan sertifikat tanah, namun kemudian terjadi sengketa terkait kepemilikan tanah tersebut. Pasal 1365 KUHPerdota menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian. Sengketa ini bermula dari ketidakmampuan Tergugat untuk melunasi hutang, yang kemudian berujung pada balik nama sertifikat tanah kepada Penggugat. Tergugat menolak balik nama tersebut, dengan alasan masih mampu membayar hutang dan mengklaim bahwa transaksi ini adalah perjanjian hutang piutang, bukan jual beli. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa tindakan Tergugat menguasai tanah yang sudah beralih haknya merupakan perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam kasus ini meliputi adanya perbuatan,

Terakreditasi Nasional SK No.14/E/KPT/2019

Vol. 9 No.1 Juni 2024

kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Penggugat mengalami kerugian karena tidak bisa menguasai tanah dan bangunan yang telah dibelinya secara sah. Meskipun terbukti terjadi perbuatan melawan hukum, tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil dari Penggugat ditolak karena kurangnya bukti yang cukup. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bangil, perbuatan Para Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, tetapi besaran ganti rugi yang diminta oleh Penggugat tidak dikabulkan.

Dalam perkara nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil, Mohammad Jayus selaku Penggugat telah membuktikan kepemilikan yang sah atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang beralamat di Perumahan Kampung Yadika Regency, Blok E-28, Kelurahan. Kalirejo, Kecamatan. Bangil, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur melalui proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Philipus Kurniawan Wijaya. Meskipun pembayaran telah dilakukan secara tunai dan terang dengan jumlah Rp. 315.000.000, Para Tergugat tetap menguasai objek jual beli tanpa hak. Semua syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerduta telah terpenuhi.

## REFERENSI

Buku :

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Budiono, Herian. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Ke-1. PT Citra Aditya Bakti, 2016.
- Dirdjosisworo, Soedjono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2000.
- Djojodirdjo, Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. II. Jakarta: Pradnya Paramitha, 1982.
- Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II. Bandung: Alumni, 1986.
- Kartohadiprodjo, Soediman. *Pengantar Tata Hukum di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984.
- Ketut Oka, I. *Hukum Perikatan*, Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Leonora Bakarbesy, Ghansham Anand. *Buku Ajar Hukum Perikatan*. Surabaya: Zifatama Jawara, 2018.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.
- Pers, 2007.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1981.
- Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. 4. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- Sudikno, Mertokusumo. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Liberty, 2004.

**Jurnal :**

Ismail, Muhammad. "Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia."

*Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 53 No. 2, 2023.

Meyke Tanamal, Teng Berlianty, dan Theresia Louize Pesulima. "Jual Beli Tanah dan Bangunan Atas Objek Jaminan Utang." *Jurnal Ilmu Hukum Tatohi*, Vol. 2 No. 4, 2022.

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Desember 2017.

Indah Sari. "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2020.

**Tesis :**

Astuti, Heni. *Perjanjian Hutang Piutang Perorangan Menggunakan Jaminan Sertifikat Yang Diikat Akta Jual Beli Di Kabupaten Kendal*. Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021.

**Peraturan Perundang-undangan :**

Indonesia (a), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

Indonesia (b), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria"

Indonesia (c), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

**Internet :**

<https://www.rumah123.com/jual/pasuruan/bangil/rumah/>