



**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
(Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**YUSNIDAR**

**NPM : 2126000013  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN  
2024**

**PENGESAHAN TUGAS AKHIR**

**JUDUL**

: TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR  
2/PDT.G/2021/PN JTH) MU HUKUM KONSENTRASI : HUKUM PERDATA

**NAMA**

: YUSNIDAR

**N.P.M**

: 2126000013

**FAKULTAS**

: SOSIAL SAINS

**PROGRAM STUDI**

: Ilmu Hukum

**TANGGAL KELULUSAN**

: 15 Maret 2024

**DIKETAHUI**

**DEKAN**



Dr. E. Rusiadi, SE., M.Si.

**KETUA PROGRAM STUDI**



Mhd. Azhali Siregar, S.H., M.H.

**DISETUJUI**

**KOMISI PEMBIMBING**

**PEMBIMBING I**



Dr Fitri Rafianti, S.H.I., M.H.

**PEMBIMBING II**



Mochammad Erwin Radityo, S.H., M.Kn.

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Yusnidar**  
NPM : 2126000013  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth)

Dengan ini menyatakan bahwa :

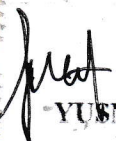
1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (*Plagiat*).
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non Eklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalihkan media/ formatkan, mengelola, mendistribusika, dan mempublikasikan karya Skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekwensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, Maret 2024

Yang Membuat Pernyataan



  
**YUSNIDAR**

## **ABSTRAK**

### **TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth)**

**Yusnidar\***

**Dr. Fitri Rafianti, S.H.I., M.H \*\***

**Mochammad Erwin Radityo, S.H., M.Kn \*\***

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum sendirinya.

Jenis penelitian skripsi ini menggunakan yuridis *normative*. Adapun metode penelitian yang dipakai yaitu studi pustaka (*Library Research*) atau disebut dengan studi dokumen. Sumber data dalam penelitian ini data primer dan sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata atas sengketa hak kepemilikan tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth).

Faktor Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai dasar Pancasila dan filosofi pada Pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Pemahaman pada masing-masing unsur tersebut terus berkembang dalam doktrin dan *yurisprudensi*, yang menjadi unsur terhadap perbuatan melawan hukum harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan perbuatan itu melawan hukum (*Onrechtmatig*), perbuatan itu harus menimbulkan kerugian, kesalahan (kelalaian) dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

**Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian Jual beli Tanah**

---

\* Mahasiswa Fakultas Sosial Sains, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

\*\* Dosen Fakultas Sosial Sains, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan, Dosen Pembimbing I dan Dosen Pembimbing II

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan lancar dan baik tanpa ada terkendala. Adapun judul yang penulis angkat untuk Skripsi ini adalah: Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth).

Dalam proses penyusunan Skripsi ini, penulis telah banyak menerima Bimbingan, Arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis dengan rasa sangat terhormat mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. H. Muhammad Isa Indrawan S.E., M.M. Selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Bapak Dr. E. Rusiadi, S.E., M.Si. Selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
3. Bapak Dr. Syaiful Asmi Hasibuan, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
4. Ibu Dr. Fitri Rafianti, S.H.I., M.H. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan masukan kepada penulis dalam penyelesaian Skripsi ini.
5. Bapak Mochammad Erwin Radityo, S.H., M.Kn. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan masukan kepada penulis dalam penyelesaian Skripsi ini.
6. Ibu Beby Sendy, S.H., M.H. Selaku Dosen Ketua Penguji yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan masukan kepada penulis dalam penyelesaian Skripsi ini.
7. Bapak Dr. Redyanto Sidi, S.H., M.H. Selaku Dosen Penguji yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan masukan kepada penulis dalam penyelesaian Skripsi ini.

8. Seluruh Civitas Akademika Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Sosial Sains dan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
9. Ayahanda dan Ibunda beserta Suami tercinta penulis atas semua kasih sayang yang tidak pernah hilang, doa, dukungan, motivasi, didikan, dan semangat yang sangat berarti, untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari semua pihak agar Skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Akhir kata penulis berdoa agar Tuhan Yang Maha Esa selalu melimpahkan kasih sayang dan Rahmat-Nya kepada kita. Amin...

Medan, Maret 2024  
Penulis

**YUSNIDAR**

## DAFTAR ISI

|                                                                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                           | Halaman       |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                                                                      | <b>i</b>      |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                                                                               | <b>iii</b>    |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                                                                                   | <b>v</b>      |
| <br><b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>                                                                       | <br><b>1</b>  |
| A. Latar Belakang .....                                                                                   | 1             |
| B. Rumusan Masalah .....                                                                                  | 5             |
| C. Tujuan Penelitian .....                                                                                | 5             |
| D. Manfaat Penelitian .....                                                                               | 6             |
| E. Keaslian Penelitian .....                                                                              | 6             |
| F. Tinjauan Pustaka .....                                                                                 | 8             |
| G. Metode Penelitian .....                                                                                | 12            |
| H. Sistematika Penulisan .....                                                                            | 15            |
| <br><b>BAB II. TINJAUAN UMUM ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM. ....</b>                                       | <br><b>17</b> |
| A. Pengaturan Hukum Mengenai Perbuatan Melawan Hukum .....                                                | 17            |
| B. Unsur-Unsur Yang Tertuang Dalam Perbuatan Melawan Hukum .....                                          | 21            |
| C. Pihak-Pihak Yang Dapat Mengajukan Perbuatan Melawan Hukum ...                                          | 23            |
| <br><b>BAB III. AKIBAT HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH ...</b>                                           | <br><b>27</b> |
| A. Syarat-Syarat Atas Hak Kepemilikan Tanah .....                                                         | 27            |
| B. Hak dan Kewajiban Atas Kepemilikan Tanah .....                                                         | 30            |
| C. Akibat Hukum Atas Hak Kepemilikan Tanah .....                                                          | 32            |
| <br><b>BAB IV. AKIBAT DAN TANGGUNG JAWAB DALAM PERBUATAN...<br/>                  MELAWAN HUKUM .....</b> | <br><b>36</b> |
| A. Tanggung Jawab Pihak-Pihak Yang Melakukan Perbuatan .....                                              | 36            |
| Melawan Hukum .....                                                                                       | 36            |

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| B. Ganti Rugi Oleh Pihak-Pihak Yang Melakukan Perbuatan .....      |           |
| Melawan Hukum .....                                                | 38        |
| C. Analisis Putusan Terhadap Kasus Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth ..... | 40        |
| <b>BAB V. PENUTUP .....</b>                                        | <b>46</b> |
| A. Kesimpulan .....                                                | 46        |
| B. Saran .....                                                     | 47        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                                        | <b>49</b> |
| <b><i>OUTLINE PROPOSAL</i> .....</b>                               | <b>53</b> |

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.<sup>2</sup> Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>3</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Dialihkannya mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan melawan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah karena pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan melawan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan melawan hukum yang tidak disengaja.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 27 ayat 1.

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia. Pasal 20 ayat 1 dan ayat 2.

<sup>4</sup> Erna Sri Wibiwanti, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihan*, Liberty, Yogyakarta, 2013. hal 19.

Secara normatif perbuatan melawan hukum selalu merujuk pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, “*Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut*” merupakan struktur norma dari pada substansi ketentuan hukum yang sudah lengkap.<sup>5</sup> Oleh karena itu perbuatan melawan hukum berkembang melalui putusan-putusan pengadilan dan melalui undang-undang. Perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara diatur dalam buku III tentang perikatan. Perbuatan melawan hukum di Indonesia yang berasal dari Eropa *Kontinental* diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara.<sup>6</sup>

Untuk menegakkan kepastian hukum dan berkeadilan agar memberi kemanfaatan bagi para pencari keadilan yang mengajukan sengketa hukum mereka kepada hakim, maka hakim dituntut untuk mampu menegakkan hukum secara arif dan bijaksana dengan selalu memperhatikan unsur dasar hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radburch: kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Ada dua kutub yang saling tarik-menarik dalam pelaksanaan hukum yaitu kutub keadilan dan kepastian hukum.<sup>7</sup>

Saat ini untuk penyelesaian sengketa perdata di pengadilan masih digunakan ketentuan yang bersumber dari *Het Herziene Indonesische Reglement* (HIR) dan *Reglement Buitengewesten* (RBG), sebagai sumber hukum acara perdata di Indonesia yang diadopsi berdasarkan asas koordansi karena merupakan produk pemerintah

---

<sup>5</sup> Kitap Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1365.

<sup>6</sup> *Ibid.*, Pasal 1366.

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Suatu Pengantar. Liberty, Yogyakarta, 2016, hal. 145.

kolonial Hindia Belanda yang masih berlaku sampai sekarang,<sup>8</sup> dengan mengacu kepada pasal 2 aturan peralihan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>9</sup>

Keberadaan hukum acara perdata yang merupakan warisan Pemerintah Hindia Belanda belum mampu menjawab perkembangan kebutuhan masyarakat yang sangat dinamis. Upaya untuk menjawab kebutuhan masyarakat atas keberadaan hukum acara perdata telah dilakukan melalui pengaturan yang tersebar di beberapa undang-undang, antara lain seperti undang-undang nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman dan undang-undang nomor 3 tahun 2009 terakhir di ubah tentang Mahkamah Agung.<sup>10</sup>

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 82/PDT/2021/PT BNA pada tanggal 6 September 2021, menerima permohonan banding dari pembanding semula sebagai tergugat, menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth pada tanggal 28 Juni 2021, dalam pokok perkaranya menyatakan sebidang tanah yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Aceh Besar, seluas 200 meter adalah sah milik penggugat. Menyatakan perbuatan tergugat menguasai, memagari dan menanami tanaman atas tanah penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan dalil-dalil permohonan penggugat yang dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jantho dalam pokok perkara dimana salah satu pokok meminta kepada majelis yaitu mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, undang-

---

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo., *Op. Cit.*, hal 3.

<sup>9</sup> Agustine Dwi, *Pembaharuan Sistem Hukum Acara Perdata*. Jurnal. Media Pembinaan Hukum Nasional. ISSN. 2089, 2017. hal 2.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal 4.

undang mengatur hak dan kewajiban kehidupan masyarakat, serta tata cara pelaksanaan dan pemeliharaan hak dan kewajiban tersebut. Hukum perdata yang mengatur hak dan kewajiban dalam kehidupan bermasyarakat disebut “hukum perdata substansial”. Sebaliknya hukum perdata yang mengatur tentang pemenuhan dan pemeliharaan hak dan kewajiban disebut “hukum perdata resmi”.<sup>11</sup>

Sehingga ketika ada perbuatan yang merugikan orang lain, maka orang yang merasa dirugikan tersebut dilindungi oleh hukum terkait dengan penegakan hak-haknya diataranya melalui gugatan dipengadilan. Nantinya hakim yang menilai dan mempertimbangkan atas permohonan tersebut. Pendapat hakim sangat penting dalam mengambil keputusan. Putusan hakim dianggap sudah mencakup keadilan dan berkepastian hukum, serta harus juga memperhatikan kepentingan para pihak yang terlibat. Pengambilan keputusan sangat diperlukan bagi seorang hakim dalam sengketa yang dia pertimbangkan dan hakimi.<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan tentang perbuatan melawan hukum atas perjanjian jual beli tanah yang sudah pernah dijual kepada pembeli, sehingga penulis sangat menarik untuk melakukan penelitian karena mengingat bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakap pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan jika ditanda tangani oleh para pihak. Sehingga beranjak dari hal tersebut penulis sudah meneliti

---

<sup>11</sup> Abdul Kadir, Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti, Cet Ketiga, Bandung, 2016. hal 4.

<sup>12</sup> Erwiningsih Winahyu, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*. Total Media, Cet Kedua, Yogyakarta, 2019. hal 85.

lebih mendalam yang penulis tuangkan dalam skripsi ini yang berjudul “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor Jantho Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Jth)”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada permasalahan yang telah dipaparkan tersebut di atas, maka penulis menarik untuk melakukan penelitian dan dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana tinjauan hukum atas perbuatan melawan hukum ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap hak kepemilikan tanah ?
3. Bagaimana analisis pertimbangan putusan hakim dalam Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Jth ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian menuju kepada suatu tujuan dimana untuk mengungkap beberapa informasi penting dari hasil kajian sekaligus menyelesaikan beban studi. Oleh karena itu berpijak dari rumusan tersebut, maka yang menjadi tujuan pada penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan tinjauan hukum perbuatan melawan hukum.
2. Untuk menjelaskan akibat hukum terhadap hak kepemilikan tanah.
3. Untuk menjelaskan analisis pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Jth.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan tentang hukum jual beli tanah. Adapun manfaat yang diharapkan dari pelaksanaan penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Akademis

Merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan menambah ilmu pengetahuan hukum, khususnya dibidang hukum perdata yang berhubungan dengan perjanjian jual beli tanah.

3. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi masyarakat, khususnya bagi kalangan akademisi, praktisi dan mahasiswa ilmu hukum dalam melakukan penelitian lebih lanjut.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Untuk mengetahui keaslian dalam penelitian ini, penulis telah melakukan penelusuran terhadap berbagai referensi baik melalui media cetak maupun media elektronik adalah sebagai berikut:

1. Penelitian yang sudah dilakukan oleh Febra Alfain dengan judul “Tinjauan

Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 33/Pdt.G/2021/PNn Selong)”, Skripsi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram Tahun 2020,<sup>13</sup> yang menjadi tujuan dan pembahasan pada penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui dasar gugatan penggugat dasar hakim dalam menjatuhkan putusan tersebut.

2. Selain itu penelitian yang sudah dilakukan oleh Muhamad Rengge Salfania, yaitu dengan judul Skripsi “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Rumah (Studi Kasus Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/ PN. Sby)”. Skripsi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya tahun 2021.<sup>14</sup> Pada penelitian ini yang menjadi tujuan dan fokus pembahasannya adalah untuk mengetahui pengaturan hukum jual beli rumah di Indonesia dan penerapan perbuatan melawan hukum dalam jual beli rumah.
3. Dengan demikian penelitian yang sudah dilaksanakan oleh Ummiati, dengan judul adalah “Tinjauan Hukum Terhadap Perkara Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN. Snj)”. Skripsi Sarjana Hukum Program Studi Hukum Pidana Islam Fakultas Ekonomi dan Hukum Islam Institut Agama Islam Muhammadiyah Sinjai

---

<sup>13</sup> Febra Alfain, *Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum* (Studi Kasus Putusan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN.Selong). Skripsi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, 2021.

<sup>14</sup> Salfania Muhammad Rengge, *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Rumah* (Studi Analisis Putusan nomor 9/Pdt.G/2019/PN.Sby). Skripsi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya, 2021.

Tahun 2021.<sup>15</sup> Pada penelitian ini yang menjadi tujuan dan pembahasan penelitian berfokus pada pokok permasalahan adalah untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah akibat perilaku menyongsong perintah dan peninjauan dalam memutuskan perkara sengketa tanah akibat perilaku menyongsong perintah.

Penulisan Skripsi yang di angkat oleh penulis berbeda dengan penulisan skripsi di atas, perbedaannya terletak pada rumusan masalah, tujuan penelitian dan perbedaan juga pada tempat studi kasus putusan di Pengadilan Negeri Jantho dengan status putusan sudah inkrah berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan putusan Nomor 82/PDT/2021/PT BNA. Dapat penulis judul skripsi yang penulis angkat yang berjudul “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth)”. Dengan demikian penelitian ini dapat dikatakan memenuhi kaidah keaslian penelitian.

## **F. Tinjauan Pustaka**

Tinjauan pustaka atau disebut juga kajian pustaka (*literature review*) merupakan sebuah aktivitas untuk meninjau atau mengkaji kembali berbagai *literature* yang telah dipublikasikan oleh akademisi atau penelilitain sebelumnya terkait topik yang akan kita teliti. Tinjauan pustaka adalah kegiatan yang meliputi mencari,

---

<sup>15</sup> Ummiati, *Tinjauan Hukum Terhadap Perkara Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum* (Studi Kasus Putusan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Snj). Skripsi Sarjana Hukum Program Studi Hukum Pidana Islam Fakultas Ekonomi Dan Hukum Islam Institut Agama Islam Muhammadiyah Sinjai, 2021.

membaca dan menelaah laporan-laporan penelitian dan bahan pustaka yang memuat teori-teori yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan.<sup>16</sup>

## 1. Perbuatan Melawan Hukum

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia dari istilah Belanda yaitu "*Onrechtmatige Daad*". Menurut Moegni, M. A. Djojodirdjo (1982), dalam istilah "melawan" melekat sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah "melawan". Apabila ia dengan sengaja diam saja atau dengan kata lain, dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian kepada orang lain.<sup>17</sup> Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata.<sup>18</sup>

Perihal perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seorang yang melanggar hukum, diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata. Pasal ini menetapkan, bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) mewajibkan orang yang melakukan perbuatan, karena kesalahannya telah timbul kerugian untuk membayar kerugian.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen*, Alfabeta Bandung, 2013, hal 117

<sup>17</sup> Agustina Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*. Jurnal Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2013. hal 36.

<sup>18</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hal 81.

<sup>19</sup> Syahputra Akmaludhli, *Hukum Perdata Indonesia*. Citapustaka Media Perintis, Cet Pertama, Jilid 2, Bandung, 2012. hal 103

Sebagian orang mengartikan perbuatan yang melawan hukum sebagai perbuatan di luar kewenangannya. Kemudian, perbuatan yang bertentangan dengan hukum juga diartikan sebagai perbuatan yang melanggar nilai-nilai kesusilaan, nilai-nilai harkat dan martabat yang berkembang dalam masyarakat dan prinsip-prinsip umum yang berlaku di bidang hukum.<sup>20</sup>

## **2. Jual Beli Tanah**

Berdasarkan pada Pasal 1457 KUHPerd, 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. Harga dapat diartikan dengan alat pembayaran yang sah berupa sejumlah uang. Kemudian dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, pasal 9 menyebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Maka sebelum transaksi jual beli tanah harus diteliti terlebih dahulu, mengenai jenis hak atas tanah sebagai transaksi jual beli tersebut, serta pihak yang menjadi pemegangnya.<sup>21</sup>

Jual beli menurut hukum agraria hanya berlaku untuk benda tidak bergerak, yaitu tanah. Jual beli tanah menurut hukum agraria harus dilakukan dengan pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT.<sup>22</sup> Sesuai dengan sifat jual beli tanah menurut hukum adat, jual beli tanah tersebut juga sudah selesai dengan dilakukannya di

---

<sup>20</sup> Sari Indah, *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*. Jurnal Ilmiah Hukum, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma. Vol 11. Jakarta, 2020. hal 5.

<sup>21</sup> UU Nomor 5., *Loc.Cit.*, Pasal 9.

<sup>22</sup> Anastasia S, 2015, *Jual Beli Menurut Hukum*, <http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/jual-beli-menurut-hukum.html/>, (diakses 21 Agustus 2023)

hadapan PPAT (akte jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai buktinya dan harga dibayar tunai).<sup>23</sup>

Menurut B.W. jual beli adalah suatu kontrak timbal balik dimana salah satu pihak (penjual) berjanji untuk melepaskan kepemilikan barang tersebut dan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang disepakati diberikan sebagai ganti hak. Titik di mana suatu penjualan terjadi adalah titik di mana unsur-unsur dasar (wajib) dari suatu kontrak penjualan, yaitu barang dan harga, terpenuhi. Kontrak penjualan terbentuk ketika tercapai kesepakatan mengenai produk dan harga. Kontrak penjualan yang sah terbentuk ketika kedua belah pihak menyepakati produk dan harga.<sup>24</sup>

### 3. Hak Atas Kepemilikan Tanah

Konsepsi penguasaan hak atas tanah berisikan pengertian serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimiliki.<sup>25</sup> Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan dari warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>26</sup>

Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksudkan adalah mengenai perjanjian untuk memindahkan hak atas tanah dan memberikan suatu

---

<sup>23</sup> Herning Tundjung Sitabuana, *Hukum Agraria Indonesia*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang. 2015, hal 37.

<sup>24</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*. Citra Adityaa Bakti, Cet Kedua, Bandung. 2017, hal 2.

<sup>25</sup> Layyin Mahfiana, *Kepemilikan Tanah, Sengketa, Masyarakat*. Jurnal, Kodifikasi, Jurusan Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, Vol 7 No 1, 2013. hal 86.

<sup>26</sup> Santoso Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012. hal 87.

hak baru atas tanah, dimana hal tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT.<sup>27</sup> Penguasaan atas tanah dapat dipakai dalam arti fisik, dan yuridis. Penguasaan secara yuridis dilandasi oleh hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki, namun pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.<sup>28</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian dekstriptif yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan lain dalam masyarakat.<sup>29</sup> Penelitian dekstriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan yang berlaku secara umum.

### **2. Jenis Penelitian**

---

<sup>27</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2014, hal 69.

<sup>28</sup> Layyin Mahfiana., *Loc.Cit.*, hal 86.

<sup>29</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014. hal 25-26.

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang pada prinsipnya dilakukan penelitian terhadap kaidah hukum dalam perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin yang dilakukan secara kualitatif.<sup>30</sup> Dalam penelitian ini menggunakan dua jenis bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum skunder. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, Teori Hukum dan untuk bahan hukum skunder yaitu buku-buku, jurnal hukum dan artikel hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan bahan hukum melalui studi pustaka (*library research*) atau disebut juga dengan studi dokumen yang meliputi bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.<sup>31</sup> Metode kepustakaan digunakan untuk mencari jawaban rumusan masalah pada sumber bacaan, seperti literatur buku, jurnal, internet, dan sebagainya. Studi kepustakaan dan menganalisa secara yuridis pada bahan-bahan utama yang berkaitan dengan hukum perdata termasuk juga bahan-bahan lainnya yang ada kaitanya dan dibahas dengan skripsi ini.

### 4. Jenis Data

Data yang akan digunakan oleh penulis adalah data kepustakaan yaitu pendataan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari buku-

---

<sup>30</sup> Fuady Munir, *Metode Riset Hukum, Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hal 220.

<sup>31</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.Cit.*, hal 68.

buku hukum, literatur, tulisan-tulisan ilmiah dalam majalah, peraturan perundang-undangan dan bacaan lainnya yang ada kaitannya dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yaitu:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, seperti peraturan perundang-undangan dan putusan Pengadilan.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian dan pendapat pakar hukum.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>32</sup>

## 5. Analisis Data

Analisi data yaitu setelah keseluruhan data yang diperoleh pada penelitian ini kemudian digunakan untuk mendapatkan landasan teoritis berupa bahan hukum positif, pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak lain berupa informasi baik dalam bentuk formal maupun melalui naskah resmi. Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, dalam arti peneliti bertitik tolak pada proses pengorganisasian dan pengurutan data ke dalam pola dengan memilih pasal-pasal yang berkaitan dengan objek yang diteliti, sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hal 118-119

yang dibahas. Analisis bahan hukum sekaligus merupakan saran atas permasalahan yang diajukan sehingga diperoleh gambaran yang relevan dalam penelitian ini.

## **H. Sistematika Penulisan**

BAB I Pendahuluan terdiri dari: Latar Belakang, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Keaslian penelitian, Tinjauan pustaka, Metode penelitian dan Sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan hukum atas perbuatan melawan hukum, terdiri dari: Pengaturan hukum mengenai perbuatan melawan hukum, Unsur-unsur yang tertuang dalam perbuatan melawan hukum, Pihak-pihak yang dapat mengajukan perbuatan melawan hukum .

BAB III Akibat hukum terhadap kepemilikan tanah, terdiri dari: Syarat-syarat atas hak kepemilikan tanah, Hak dan kewajiban atas kepemilikan tanah, Akibat hukum atas hak kepemilikan tanah.

BAB IV Akibat dan tanggung jawab dalam perbuatan melawan hukum, terdiri dari: Tanggung jawab pihak-pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, Ganti rugi oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, Analisis putusan terhadap kasus Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth.

BAB V Penutup, terdiri dari: Kesimpulan dan Saran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

#### **A. Pengaturan Hukum Atas Perbuatan Melawan Hukum**

Van Apeldoorn, M. E., (2007), mengatakan tidak mungkin memberikan suatu definisi tentang apakah yang disebut hukum itu. Definisi tentang hukum sulit untuk dibuat karena tidak mungkin untuk mengadakan sesuai dengan kenyataannya. Hukum sebagai salah satu kaidah yang mengatur kehidupan antar pribadi, telah menguasai kehidupan manusia sejak ia dilahirkan, bahkan waktu ia masih di dalam kandungan hingga sampai ke liang kubur memberikan arah dan gambaran, akan tetapi karena bidang hukum itu luas dan mencakup banyak hal maka tidak akan dapat mencakup secara keseluruhan. Merupakan suatu kenyataan bahwa hukum bukanlah satu-satunya kaidah yang mengatur kehidupan antar pribadi atau bermasyarakat, karena dalam hidupnya manusia tidak hanya terikat oleh kaidah hukum, tetapi masih ada kaidah lain.<sup>33</sup>

#### **1. Pengaturan Hukum**

Memperoleh kejelasan terhadap berbagai arti dari hukum adalah sangat penting, agar tidak terjadi kesimpangsiuran di dalam studi terhadap hukum. Dalam hal ini akan dijelaskan pengertian yang diberikan oleh masyarakat. Beberapa pengertian hukum adalah:<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Nursad Harsanto, *Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta, Universitas Terbuka, Edisi Ketiga, Cet Kedua, 2016, hal 13.

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal 14.

1. Sebagai ilmu pengetahuan, yakni pengetahuan yang tersusun secara sistematis atas dasar kekuatan pemikiran.
2. Sebagai disiplin, yakni suatu sistem ajaran tentang kenyataan atau gejala yang dihadapi.
3. Sebagai kaidah, yakni pedoman atau patokan sikap tindak atau perikelakuan yang pantas atau diharapkan.
4. Sebagai tata hukum, yakni struktur dan proses perangkat kaidah-kaidah hukum yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu serta berbentuk tertulis.
5. Hukum sebagai petugas, yakni pribadi-pribadi yang merupakan kalangan yang berhubungan erat dengan penegakan hukum (*Law Enforcement Officer*).
6. Sebagai keputusan penguasa, yakni hasil proses diskresi yang menyangkut pembuatan keputusan yang tidak semata-mata diperintahkan oleh aturan-aturan hukum, tetapi keputusan yang dibuat atas pertimbangan yang bersifat personal.
7. Sebagai proses pemerintahan, yaitu proses hubungan timbal balik antara unsur-unsur pokok dari sistem kenegaraan artinya, hukum dianggap sebagai suatu perintah atau larangan yang berasal dari badan negara yang berwenang dan didukung dengan kemampuan serta kewenangan untuk menggunakan paksaan.

8. Sebagai sikap tindak lanjut atau perilaku yang teratur, yaitu perikelakuan yang diulang-ulang dengan cara yang sama, yang bertujuan untuk mencapai kedamaian.
9. Sebagai jalinan nilai-nilai, yaitu jalinan dari konsepsi-konsepsi abstrak tentang apa yang dianggap baik dan buruk.

## **2. Sistem Hukum**

Dalam lingkup hukum, untuk memahami sistem yang bekerja, maka pendapat dari Friedman Lawrence M. (2005), dapat dijadikan batasan, yaitu sistem hukum dapat dibagi ke dalam tiga komponen atau fungsi, yaitu komponen struktural, komponen substansi dan komponen budaya hukum. Ketiga komponen tersebut dalam suatu sistem hukum saling berhubungan dan saling tergantung. Pada komponen struktural akan dijelaskan tentang bagian-bagian sistem hukum yang berfungsi dalam suatu mekanisme kelembagaan, yaitu lembaga-lembaga pembuat undang-undang, pengadilan dan lembaga-lembaga lain yang memiliki wewenang sebagai penegak dan penerap hukum. Hubungan antara lembaga tersebut terdapat pada UUD Tahun 1945 dan amandemennya.<sup>35</sup>

Pembagian sistem hukum dalam tiga komponen yang dilakukan oleh Friedman Lawrence M. (2005), ditujukan untuk menganalisa bekerjanya suatu system hukum dalam kajian hukum dan masyarakat. Sistem hukum sering juga disebut sebagai tata hukum. Kesamaan pengertian sistem hukum dengan tata hukum dapat kita jumpai dalam buku karangan Soepomo, R. (1997) "Sistem Hukum Di Indonesia,

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal 16.

Sebelum Perang Dunia Kedua”. Dengan adanya kesamaan tersebut, bukan keliru atau tidak dapat diterima, hanya saja kesamaan seperti itu merupakan penyempitan arti dari pengertian sistem hukum.<sup>36</sup>

Dalam setiap sistem hukum akan selalu kita jumpai satu kesatuan yang dinamakan kaidah hukum, dari sini akan dapat dikenali beberapa sikap yang diwajibkan, diperbolehkan atau dilarang dalam berbagai situasi yang berbeda. Berbagai kaidah hukum masih banyak ditemukan dalam bentuk yang tidak tertulis. Dalam masyarakat yang masih tradisional, sering kali kaidah hukum bercampur atau hampir tak terbedakan dengan kaidah-kaidah lainnya seperti kebiasaan, kepercayaan atau tradisi.<sup>37</sup>

### 3. Sumber - Sumber Hukum

Memahami sumber-sumber hukum adalah penting untuk mempelajari ilmu hukum. Istilah sumber hukum banyak memiliki arti, pemberian arti tersebut tergantung dari sisi orang melihatnya. Oleh sebab itu, memahami dalam arti yang mana istilah itu dipergunakan merupakan langkah yang penting. Paton, G. W. (1972) dalam “Sebuah buku teks Fikih istilah sumber hukum memiliki banyak arti dan sering menyebabkan kesalahan kecuali jika kita meneliti dengan hati-hati makna tertentu yang diberikan kepadanya dalam teks tertentu”.<sup>38</sup>

Istilah sumber hukum dapat diberi arti sumber hukum dalam arti materiil dan formal. Dalam arti materiil hukum sebagai sumber hukum yang menentukan isi

---

<sup>36</sup> Friedman, L. M, *A History Of American Law*. Simon and Schuster., 2014, hal 19.

<sup>37</sup> Nursad, Harsanto., *Op.Cit.*, hal 19.

<sup>38</sup> Paton, G. W. *A Textbook Of Jurisprudence*, 1972. hal 20.

hukum. Sedangkan dalam arti formal, hukum dilihat dari bentuknya, oleh karena bentuknya itulah yang menyebabkan hukum berlaku dan diketahui serta ditaati. Sumber hukum dalam arti formal berkaitan dengan masalah prosedur atau cara pembentukannya. Sumber hukum dalam arti formal dipandang oleh ahli hukum lebih penting, baru kemudian memperhatikan sumber hukum dalam arti materiil.

### **B. Unsur-Unsur Yang Tertuang Dalam Perbuatan Melawan Hukum**

Dalam KUHPdata tidak menjelaskan sama sekali makna masing-masing unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPdata tersebut. Pemahaman masing-masing unsur tersebut terus berkembang dalam doktrin dan *yurisprudensi*. Hoffman, J. D, (1997), menyatakan ada empat unsur atau persyaratan yang harus dipenuhi oleh penggugat manakala dia mengajukan ganti rugi karena perbuatan melawan.<sup>39</sup>

Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ialah:<sup>40</sup>

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*)
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian).
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

---

<sup>39</sup> Endang Suhendar dan Ifdhal Kasim, 2006, *Tanah Sebagai Komoditas. Kajian Kritis Atas Kebijakan Pertanahan Orde Baru*. Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (Elsam), Cet 2, Jakarta. 2006. hal 140.

<sup>40</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 21.

Berbeda halnya dengan pendapat yang dikemukakan oleh Suryatin, R (2008), yang mengatakan: Pasal 1365 memuat beberapa unsur yang harus dipenuhinya, agar supaya dapat menentukan adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Unsur pertama adalah perbuatan itu harus melanggar undang-undangan. Perbuatan itu menimbulkan kerugian (unsur kedua), sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab. Unsur ketiga ialah harus ada kesalahan di pihak yang berbuat.<sup>41</sup>

Menurut pernyataan di atas unsur dari perbuatan melawan hukum itu adalah sebagai berikut:<sup>42</sup>

1. Perbuatan itu harus melanggar undang-undang.
2. Perbuatan itu mengakibatkan kerugian, sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab.
3. Harus ada kesalahan di pihak yang berbuat.

Dalam melakukan gugatan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi beberapa unsur sebagai berikut:<sup>43</sup>

- a. Adanya suatu perbuatan, yaitu Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan baik berbuat sesuatu (secara aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu padahal ia berkewajiban untuk membantunya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari kontrak). Karena itu terhadap perbuatan

---

<sup>41</sup> Suryatin, *Hukum Perikatan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2011, hal 82.

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal 83.

<sup>43</sup> Syahrul Machmud, *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*. Mandar Maju, Bandung. 2018. hal 185.

melawan hukum tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagai mana yang terdapat dalam kontrak.

- b. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang.
- c. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :
  1. Objektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan akan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.
  2. Subyektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

### **C. Pihak Yang Dapat Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**

Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar hak sebagai tergugat dalam perkara ke depan hakim. Perkataan merasa dan dirasa dalam tanda petik, sengaja dipakai disini karena belum tentu yang bersangkutan sungguh-sungguh melanggar hak penggugat. Dalam hukum acara perdata, inisiatif yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh

seseorang atau beberapa orang yang merasa haknya atau hak dilanggar, yaitu oleh penggugat atau parapenggugat.<sup>44</sup>

Hukum Acara Perdata merupakan peraturan hukum yang mengatur bagaimana cara mempertahankan dan memelihara hukum perdata materiil. Hukum Acara Perdata juga diartikan sebagai suatu peraturan yang mengatur bagaimana cara untuk mengajukan suatu perkara perdata ke pengadilan dan juga mengatur bagaimana cara hakim perdata memberikan putusan terhadap subjek hukum.<sup>45</sup> Bahkan lebih jauh dari itu, hukum acara perdata juga menyiapkan bagaimana tata cara untuk memperoleh kepastian hukum dalam keadaan tidak bersengketa, atau mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.<sup>46</sup> Pada dewasa ini kaideh-kaidah hukum acara perdata masih terdapat perserakan, sebagian termuat dalam *Het Herziene Indonesisch Reglement*, disingkat HIR yang hanya berlaku khusus untuk daerah Jawa dan Madura, sedangkan *Rechtsreglement Buitengewesten*, disingkat RBg, berlaku untuk kepulauan yang lainnya di Indonesia.<sup>47</sup>

Dalam perkara perdata biasanya terdiri dari dua pihak, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat. Para pihak dapat beracara secara langsung di depan pengadilan atau dapat mewakilkannya kepada seorang kuasa dengan kuasa khusus. Para pihak itu dibedakan atas: pihak materiil dan pihak formil. Pihak materiil adalah pihak yang berkepentingan secara langsung, yaitu penggugat dan tergugat. Pihak formil yaitu

---

<sup>44</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek*. Penerbit Bandar Maju, Bandung, 2014. hal 3.

<sup>45</sup> Yulia. *Hukum Acara Perdata*. Unimal Press, Lhokseumawe, 2018, hal 1

<sup>46</sup> Endang Hadrian dan Lukman Hakim. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Permasalahan Eksekusi dan Mediasi. CV. Budi Utama, Yogyakarta, 2020. hal 1.

<sup>47</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata., *Op.Cit.*, hal 5.

pihak yang secara formil tampil dan beracara di depan pengadilan, yaitu penggugat, tergugat dan kuasa hukum. Identitas para pihak tiada lain adalah jati diri atau ciri-ciri masing-masing pihak baik penggugat maupun tergugat, terutama nama dan alamat/tempat tinggal/domisili/tempat kedudukan. Di samping itu untuk menambah kelengkapan dan kejelasannya biasanya perlu dicantumkan pula umur, pekerjaan, status perkawinan. Untuk perkara tertentu, perlu pula dicantumkan agama, seperti dalam perkara perceraian.<sup>48</sup>

Gugatan merupakan “sebuah tuntutan hak yang diajukan oleh seorang penggugat kepada seorang tergugat melalui pengadilan.”<sup>49</sup> Gugatan perbuatan melawan hukum adalah sebuah masalah atau perkara yang mengandung sengketa antara pihak-pihak yang menuntut pemutusan dan penyelesaian pengadilan.<sup>50</sup> Sementara itu, menurut Prinst yang diikuti oleh Mulyadi menjelaskan bahwa gugatan adalah sebuah permohonan yang disampaikan kepada Pengadilan Negeri mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lain kemudian diperiksa menurut tata cara tertentu oleh pengadilan, serta diambil putusan terhadap gugatan tersebut.<sup>51</sup>

Hukum acara perdata umumnya dilakukan berdasarkan pada peraturan-peraturan perundangan seperti *Het Herzeine Indonesish Reglement* (selanjutnya disebut dengan HIR), *Rechtsreglemeent Buitengewesten* (selanjutnya disebut dengan Rbg), dan *Reglement op de burgerlijke recht Vordering* (selanjutnya disebut dengan

---

<sup>48</sup> Nyoman A. Martana. *Buku Ajar Hukum Acara Dan Praktek Peradilan Perdata*. Denpasar. Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, 2016, hal 9.

<sup>49</sup> Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 31.

<sup>50</sup> Cik Hasan Bisri, *Peradilan Agama di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018 hal 229.

<sup>51</sup> Mulyadi, *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*. Djambatan, Jakarta, 2016, hal 15

Rv). Oleh sebab itulah pengajuan tuntutan hak yang dikenal merupakan gugatan yang diatur dalam pasal 118 ayat (1) HIR atau pasal 143 ayat (1) Rbg, yaitu pengajuan tuntutan hak oleh subjek hukum kepada subjek hukum lain atas sengketa perdata, baik berupa wanprestasi maupun kegiatan melawan hukum, dimana pihak yang mengajukan tuntutan hak (gugatan) mengalami kerugian langsung maupun kerugian materiil.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Mochammad Iqbal. *Aspek Hukum Class Action Dan Citizen Law Suit Serta Perkembangannya Di Indonesia*. 2012, Disampaikan pada Seminar Penelitian dan Diskusi Terbatas Tentang *Aspek Hukum Class Action*, diselenggarakan oleh Pusat Litbang Kumdil Mahkamah Agung RI, Denpasar, Pakanbaru dan Yogyakarta, 2019.

### **BAB III**

#### **AKIBAT HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH**

##### **A. Syarat-Syarat Atas Hak Kepemilikan Tanah**

Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Syarat sah jual beli tanah menurut Hukum Perdata, ada empat syarat yang dikemukakan oleh kitab undang-undang hukum perdata pasal 1320 agar suatu persetujuan dikatakan sah, yaitu: (1). Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, (2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3). Suatu pokok persoalan tertentu, dan (4). Suatu sebab yang tidak terlarang.

Namun jika perjanjian tersebut dibuat berdasarkan paksaan atau kekhilafan maka menjadi tidak sah. Dalam undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian pada pasal 5, pengertian jual beli tanah yang sah mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Di dalamnya terdapat dua konsep utama, yaitu terang dan tunai. Terang maksudnya pemindahan hak dilakukan di hadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan tunai mengacu pada pemindahan hak yang dilakukan secara serentak.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas dua, yaitu:<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cet 4t, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal 149.

- a. Syarat Materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:
  1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya:
    - a. Harus jelas tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya pemegang yang sah dari hak atas tanah yang disebut pemilik.
    - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir, maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
    - c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan karena pembeli telah membayar harga tanah, sedang hak atas tanah yang dibeli tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
  2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukum. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, denganketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah: a. Hak Milik, b. Hak Guna Usaha, c. Hak Guna Bangunan, d. Hak Pakai,
- b. Syarat Formil, setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:
  1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
  2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu lembar pertama sebanyak satu rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak satu rangkap disampaikan

kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

3. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

## **B. Hak dan Kewajiban Atas Kepemilikan Tanah**

Peristiwa hukum sebagai suatu kejadian dalam masyarakat yang menggerakkan suatu peraturan hukum tertentu, sehingga ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalamnya lalu diwujudkan. Kata "menggerakkan hukum" diartikan sebagai "timbulnya kelanjutan-kelanjutan" artinya, adanya peristiwa hukum yang tercantum dalam rumusan atau kaidah hukum, menyebabkan timbulnya kelanjutan-kelanjutan berupa "penciptaan tindakan untuk melaksanakan kaidah hukum yang dilanggar dalam peristiwa hukum tersebut".<sup>54</sup>

Sebelum lahirnya UUPA nomor 5 tahun 1960 masalah kepemilikan tanah menjadi masalah yang cukup pelik, yang tidak jarang menimbulkan kecemburuan sosial dan menguatkan *isme-isme feodalisme*. Pada satu sisi ada yang disebut dengan tuan tanah, dengan hak kepemilikan tanah secara luas dan diakui secara turun

---

<sup>54</sup> Rahardjo, S. *Penegakan Hukum Progresif*. Penerbit Buku Kompas, Jakarta. 2010 hal 26.

temurun. Masyarakat yang memiliki status/kelas yang tinggi dan diakui sebagai keturunan raja-raja. Sedangkan disisi lain ada pula yang disebut dengan masyarakat golongan yang lebih rendah yaitu masyarakat yang bekerja untuk mendapatkan upah pada tanahtanah garapan milik sebagian besar para tuantuan tanah.<sup>55</sup>

Untuk menentukan macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun kepada badan huku tetapi semua hak atas tanah tersebut mempunyai fungsi sosial, artinya mengandung unsur kebersamaan dan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum. Oleh karena itu setiap pemegang hak atas tanah akan terlepas dari hak penguasaan Negara karena kepentingan nasional berada diatas kepentingan individu atau kelompok, meski itu bukan berarti bahwa kepentingan individu atau kelompok dapat dikorbankan begitu saja dengan alasan untuk kepentingan umum, karena sewaktu-waktu Negara memerlukan tanah tersebut untuk kepentingan umum, pemilik tanah wajib melepaskan hak tanah tersebut dengan kompensasi ganti rugi.<sup>56</sup>

Dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 terdapat *unsure komunalistik religious* artinya ketentuan hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang diberikan oleh sang pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur prinsip Negara kesejahteraan. Sebagai Negara kesejahteraan, Negara Indonesia mengikuti asas bahwa peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan atau menyimpang dari peraturan yang lebih tinggi

---

<sup>55</sup> Taufik H Simatupang, *Tanggung Jawab dan Kewajiban Hak Atas Tanah Bagi Pemiliknya*, Pusat Pengkajian dan Pengembangan Kebijakan Kementerian Hukum dan HAM RI, Jurnal Vol 12, 2015, hal 170.

<sup>56</sup> *Ibid.*, hal 170

tingkatannya. Karena itu Negara memiliki tugas dan tanggung jawab khusus yaitu memberikan keadilan dalam penguasaan dan pemilikan hak atas tanah sesuai dengan falsafah Pancasila.<sup>57</sup>

### **C. Akibat Hukum Atas Hak Kepemilikan Tanah**

Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridis, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya. Selain itu dikenal pula penguasaan yuridis atas tanah yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, sebagai misal kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap pada empunya tanah.<sup>58</sup> Konsepsi penguasaan hak atas tanah berisikan pengertian serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>59</sup>

Sejak dahulu tanah sudah menjadi sumber sengketa atau konflik dan tidak jarang menimbulkan korban jiwa. Sebagai suatu gejala sosial, sengketa atau konflik agraria (tanah) adalah suatu proses interaksi antara dua (atau lebih) orang atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas objek yang

---

<sup>57</sup> Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia*. Buku Dosen, Jakarta. 2015, hal 171.

<sup>58</sup> Husin Alting, *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat atas Tanah*, Penerbit Laksbang Preesindo, Yogyakarta. 2014, hal 26.

<sup>59</sup> *Ibid*, hal 27.

sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Namun sengketa atau konflik tanah yang terjadi sangat tergantung kepada kondisi hubungan agraris yang ada, serta sistem dan kebijakan yang berlaku pada kurun waktu tersebut.<sup>60</sup>

Moore, C.W, (2014), dalam Sumardjono, M (2019), akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut:<sup>61</sup>

1. Konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol kepemilikan sumberdaya yang tidak seimbang.
3. Konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan/ perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk/salah, pengulangan perilaku yang negatif dan.
5. Konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda dan perubahan prosedur penilaian.

Menurut Mittermayer, M. (2016). Thomas Bernhard, secara komprehensif pada hakekatnya konflik pertanahan yang akhirnya menjadi sengketa tanah di Indonesia disebabkan oleh:<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Wiradi, Gunawan. *Seluk Beluk Masalah Agraria: Reforma Agraria Dan Penelitian Agraria*. Yogyakarta, SAINS Press, 2009, hal 85.

<sup>61</sup> Bernhard Limbong, (Dalam Layyin Mahfiana)., *Op.Cit.*, hal 96.

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu.
2. Ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah.
3. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang *negative*.
4. Meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah.
5. Peraturan perundangan saling tumpang tindih, baik horisontal maupun vertikal, demikian juga substansi yang diatur.
6. Masih banyaknya terdapat tanah terlantar.
7. Kurang cermat notaris dan pejabat pembuat akte tanah dalam menjalankan tugasnya.
8. Belum terdapat persamaan persepsi atau interpretasi para penegak hukum khususnya hakim terdapat peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
9. Para penegak hukum belum/kurang berkomitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten.

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, hal 202.

## **BAB IV**

### **AKIBAT DAN TANGGUNG JAWAB DALAM PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

#### **A. Tanggung Jawab Pihak-Pihak Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

Menurut KUHPerdata, tanggung jawab pokok dibedakan menjadi dua jenis, yaitu kelalaian dan bahaya. Oleh karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan diketahui dan tanggung jawab tanpa kesalahan disebut tanggung jawab risiko atau tanggung jawab absolut. Prinsip dasar tanggung jawab atas kelalaian menyatakan bahwa seseorang harus bertanggung jawab apabila ia melakukan kesalahan yang merugikan orang lain. Di sisi lain, prinsip tanggung jawab risiko menyatakan bahwa produsen tergugat bertanggung jawab langsung atas risikonya, meskipun konsumen penggugat tidak lagi mempunyai kewajiban tersebut.<sup>63</sup>

Tanggung jawab pada hakikatnya terdiri dari dua aspek, yaitu tanggung jawab yang bersifat kewajiban yang harus dilaksanakan sebaik-baiknya (*responsibility*), dan tanggung jawab ganti rugi (*liability*).<sup>64</sup> Tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :<sup>65</sup>

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan

---

<sup>63</sup> Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hal 48.

<sup>64</sup> Rabiah Z. Harahap, *Aspek Hukum Perlindungan Terhadap Penumpang Bus Dalam Mewujudkan Perlindungan Konsumen, De Lega Lata*, Vol I, Nomor 1, Jakarta. 2016, hal 226

<sup>65</sup> Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perusahaan Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Jakarta. 2010, hal 503

sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Ditinjau dari pengaturan KUHPerdara Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUHPerdara di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:<sup>66</sup>

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara.
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1367 KUHPerdara.

---

<sup>66</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal. 3.

## **B. Ganti Rugi Oleh Pihak-Pihak Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

Pengertian kerugian yang hampir sama dengan pengertian ganti rugi ialah “kerugian nyata” atau “*fi tetelijke nadeel*” yang ditimbulkan akibat suatu perbuatan perbuatan. Di tinjau secara mendalam, kerugian adalah suatu pengertian yang relatif, yang bertumpu pada suatu perbandingan antara dua keadaan. Kerugian adalah selisih (yang merugikan) antara keadaan yang timbul sebagai akibat pelanggaran norma tersebut tidak terjadi. Sehingga dapat ditarik suatu rumusan mengenai kerugian adalah situasi berkurangnya harta kekayaan salah satu pihak yang ditimbulkan dari suatu perikatan (baik melalui perjanjian maupun melalui undang-undang) dikarenakan pelanggaran norma oleh pihak lain.<sup>67</sup>

Pasal 1313 KUH Perdata menguraikan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>68</sup> Ganti rugi yang disebabkan oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum ada dua yaitu: yang pertama kerugian materiil dan yang kedua kerugian idiil/immateriil

### **1. Kerugian materiil**

Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Hoge Raad berulang-ulang telah memutuskan, bahwa pasal 1246-1248 tidak langsung dapat diterapkan untuk

---

<sup>67</sup> Fajaruddin, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf, De Lega Lata*, Vol 2, Nomor 2, Jakarta, 2017. hal 287

<sup>68</sup> *Ibid.*, hal 294

kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum, akan tetapi penerapan secara analogis diperkenankan. Pada umumnya diterima bahwa pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.<sup>69</sup>

## 2. Kerugian idiil/ immateriil

Perbuatan melawan hukum dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil yaitu: ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup. Untuk pembunuhan pasal 1370 KUHPdata, tidak memungkinkan tuntutan atas kerugian idiil sedangkan untuk penghinaan diatur pasal 1372 KUHPdata, tuntutan yang demikian itu diperkenankan. Mengenai pasal 1371 KUHPdata, tuntutan yang demikian itu tidak diperkenankan. Hoge Raad dalam Arrestnya tanggal 21 Mei 1948 memutuskan, bahwa orang yang luka berhak atas ganti rugi terhadap kerugian idiil. Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti, umumnya dilakukan dengan menilai kerugian tersebut.<sup>70</sup>

Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian orang lain, maka pihak yang berbuat salah itu harus memberikan ganti kerugian, baik berupa biaya (*kosten*), kerugian (*shade*) atau bunga (*interesten*).<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Rachmad Setiawan. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Alumni (Skripsi Yeni Septi Hastuti, *Tinjauan Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Atas Kerugian Immateriil*, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Jakarta, 2017. hal 42

<sup>70</sup> *Ibid.*, hal 48

<sup>71</sup> Lilawati Ginting, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan, De Lega Lata*, Vol I, Jakarta, 2016. hal 382.

### **C. Analisis Penulis Terhadap Kasus Perbuatan Melawan Hukum Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth**

Konsekuensi dengan adanya hukum adalah keputusan Hakim harus menemukan keadilan, akan tetapi persoalan keadilan tidak akan berhenti dengan pertimbangan hukum semata mata, melainkan persoalan keadilan biasanya dihubungkan dengan kepentingan individu para pencari keadilan, dan itu berarti keadilan menurut hukum sering diartikan sebuah kemenangan dan kekalahan oleh pencari keadilan. Penting kiranya untuk memberikan pemahaman bahwa sebuah putusan yang berkeadilan itu bersifat abstrak, tergantung dari sisi mana kita memandangnya oleh karena itu dalam rangka memaksimalkan tujuan hukum maka kita tidak hanya memenuhi rasa kepastian hukum akan tetapi juga memenuhi rasa keadilan.

Gugatan tertulis diatur dalam Pasal 118 HIR dan Pasal 142 ayat (1) R.Bg. dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa gugatan harus diajukan secara tertulis dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan yang berwenang mengadili perkara tersebut. Surat gugatan yang ditulis itu harus ditandatangani oleh penggugat atau para penggugat. Jika perkara itu dilimpahkan kepada kuasa hukumnya, maka yang menandatangani surat gugatan itu adalah kuasa hokum, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan Pasal 147 ayat (1) R.Bg.

Berdasarkan Pasal 119 HIR dan Pasal dan Pasal 143 R.Bg, Ketua Pengadilan berwenang memberikan nasihat dan bantuan kepada penggugat atau kuasanya apabila mereka kurang paham tentang seluk beluk hukum dalam mengajukan gugatan kepada

Pengadilan berwenang. Surat gugatan dibuat harus bertanggal, menyebutkan dengan jelas nama penggugat dan tergugat, umur, agama, tempat tinggal dan jabatan atau kedudukannya. Surat gugatan harus diketik rapi dan dibuat dalam beberapa rangkap, satu untuk Pengadilan, satu untuk arsip penggugat. Setelah surat gugatan tersebut dibuat kemudian didaftarkan pada Pengadilan yang bersangkutan dengan membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Januari 2021, yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Janthopada tanggal 20 Januari 2021 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth, telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Istri dari Alm. Marzuki Mahmud yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 Desember 2004 pada saat musibah gempa dan Tsunami melanda Banda Aceh;
2. Bahwa pada tahun 1982 semasa hidup suaminya (Marzuki Mahmud) Penggugat ada membeli sebidang tanah dari Alm. Mahmud Rahman, yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur, Kab. Aceh Besar, seluas  $\pm$  200 M dengan batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong ;
3. Bahwa jual beli antara Alm. Mahmud Rahman dengan Penggugat pada tahun

1982 dibuat secara tertulis diatas kertas segel, yang ditandatangani oleh Yusuf Ajad selaku Keuchik Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur dan disaksikan oleh M. Saleh selaku Imum Meunasah Gampong Lamgeu Tuha, akan tetapi bukti surat tersebut telah hilang pada saat Tsunami pada tahun 2004, maka jual beli antara Penggugat dengan Alm Mahmud Rahman sah secara hukum, dan penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, sehingga cukup alasan bagi Majelis hakim untuk mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;

4. Bahwa terhadap tanah milik penggugat tersebut, Penggugat kuasai sejak saat pembelian tahun 1982 telah Penggugat usahakan, merawat dan mengambil hasil yang ada diatasnya, hal mana telah berlangsung selama 38 tahun lebih tidak ada pihak pihak yang keberatan, baik dari masyarakat maupun dari perangkat Gampong Lamgeu Tuha, Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Aceh Besar;
5. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2020 Penggugat pulang ke Gampong Lamgeu Tuha tempat rumah asal Penggugat, yang letaknya berbatasan dengan tanah objek perkara, tiba-tiba datang Tergugat dengan tidak sopan, Tergugat minta beli tanah objek perkara, dengan kata-kata tidak sopan, Tergugat menanyakan apa tanah Penggugat mau dijual, penggugat jawab tidak dijual, apa waktu penggugat beli ada surat, penggugat jawab ada, tapi saat Tsunami semua surat yang ada di rumah penggugat telah hilang, kalau tidak ada surat tanah ini Tergugat ambil kembali, Tergugat bilang tukar dengan uang, maksudnya tanah

untuk Tergugat, uang untuk penggugat, lalu Tergugat saat pulang mengatakan kalau tidak ada surat tanah ini Tergugat ambil kembali, penggugat merasa heran kenapa Tergugat minta kembali tanah Penggugat, karena sebelum dan sesudah terjadinya jual beli, Tergugat tidak ada hubungan hukum apapun dengan tanah objek perkara;

6. Bahwa oleh karena dalil - dalil gugatan penggugat didasari pada fakta - fakta yang benar dan tidak dapat dibantah kebenarannya oleh tergugat, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Jantho menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan baik bebas dari ikatan apapun dengan pihak lain;
7. Bahwa gugatan Penggugat didasari pada dalil - dalil dan fakta hukum yang benar, maka Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi;
8. Bahwa untuk menghindari agar Tergugat tidak mengalihkan atau melakukan usaha lain diatas tanah terperkara tersebut, mohon Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) atas tanah terperkara;
9. Bahwa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jantho akibat dari tindakan Tergugat yang tidak mau menyelesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan untuk mengembalikan tanah terperkara kepada Penggugat, maka sangat beralasan hukum seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat;

Bahwa aturan hukum sebagaimana terdapat diatas hanya berlaku bagi pemilik tanah yang akan melakukan pendaftaran atas bidang tanah untuk dibuatkan sertifikat, dan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli cukup dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Sehingga pasal tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara *quo* mengingat obek sengketa sama sekali belum pernah didaftarkan pada instansi pertanahan yang membidangi hal tersebut.

Bahwa tergugat menyandingkan dan/atau menghubungkan aturan hukum sebagaimana terdapat dalam pasal diatas dengan bukti Surat P-3 dan keterangan saksi untuk menentukan tanah tersebut adalah milik penggugat/ terbanding dalam perkara *quo* adalah merupakan sebuah kekeliruan dan kesalahan dalam penerapan hukum serta melanggar hukum acara perdata, karena pasal tersebut hanya dapat diberlakukan terhadap tanah yang sudah jefas kepemilikannya dengan dibuktikan adanya akta yang sah dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Bahwa, makna kata "dimana jual beli tanah tersebut telah dilakukan di kantor Geuchik Gampong Lamgeu Tuha dan didaftarkan dalam surat seget" dalam pertimbangan putusan tersebut diatas tidaklah dapat dengan serta merta ditafsirkan dan/atau dimaknai "telah ada sebuah akta", mengingat Gechik dan/atau kepala Desa bukanlah seorang PPAT yang dimaknai oleh undang-undang dan tidak memiliki kewenangan untuk membuat sebuah akta, apa lagi akta peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan permohonan gugatan, jawaban termohon tergugat dan pertimbangan majelis hakim diatas, menurut penulis gugatan penggugat (Nurlaila

Juned Binti M. Juned) mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan menyatakan sebidang tanah yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Aceh Besar, seluas 200 meter dan menyatakan proses jual beli antara penggugat dengan Alm Mahmud Rahman adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Menyatakan perbuatan tergugat menguasai, memagari dan menanam tanaman atas tanah penggugat adalah dinyatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*). Menghukum tergugat untuk mengembalikan tanah objek perkara kepada penggugat dan membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada tergugat sejumlah Rp. 2.540.000,00- (Dua Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah), menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian secara keseluruhan pembahasan yang terkait dengan Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth), maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai-nilai dasar Pancasila dan filosofi pada pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap penguasaan hak atas tanah ikut berubah, terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak lagi menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.
2. Pemahaman pada masing-masing unsur tersebut terus berkembang dalam doktrin dan *yurisprudensi*, yang menjadi unsur terhadap perbuatan melawan hukum harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan perbuatan itu harus melawan hukum (*Onrechtmatig*), perbuatan itu harus menimbulkan kerugian, kesalahan (kelalaian) dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal. Pasal 1365 memuat beberapa unsur yang harus dipenuhinya, agar supaya dapat menentukan adanya suatu Perbuatan Melanggar Hukum. Unsur pertama

adalah perbuatan itu harus melanggar undang-undangan. Perbuatan itu menimbulkan kerugian (unsur kedua), sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab.

3. Akibat hukum Sejak dahulu tanah sudah menjadi sumber sengketa atau konflik dan tidak jarang menimbulkan korban jiwa. Sebagai suatu gejala sosial, sengketa atau konflik agraria (tanah) adalah suatu proses interaksi antara dua (atau lebih) orang atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Sejumlah kasus menunjukkan, rakyat biasanya tidak memiliki dokumen legal seperti sertipikat. Rakyat mengklaim tanah hanya berdasarkan kepada fakta *historis* belaka. Ketidakpastian hukum timbul karena perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional di bidang pertanahan tidak mampu mendukung pelaksanaannya karena adanya baik dissinkronisasi secara vertikal maupun *horisontal* pada perangkat peraturan perundang-undangan tersebut meski Sumber Daya Manusia dalam hal ini, para petugas di Kantor Pertanahan setempat, masyarakat/ badan hukum telah secara konsisten dan konsekuen mendukung keberadaan peraturan perundang-undangan tersebut.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan di atas, penulis dapat memberikan saran sebagai berikut.

1. Bagi masyarakat agar kedepannya bisa lebih memperhatikan batas-batas tanahnya dan memperhatikan kelengkapan surat-surat tanah ketika akan melakukan jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah supaya tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.
2. Para pihak yang melakukan perjanjian jika mereka telah sepakat untuk suatu perbuatan hukum tertentu maka perjanjian tersebut telah mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang KUHPerdata pasal 1457, jual beli yang dianut di dalam hukum perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut hukum perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.
3. Pemerintan untuk dalam melakukan proses jual beli tanah untuk menerbitkan Akta Otentik dalam perjanjian jual beli tanah dan harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan menjunjung tinggi dan berpodoman kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria demi tidak terjadinta permasalahan hukum di kemudian hari antara penjual/penerima warisan dengan pembeli dalam perubahan hak katas kepemilikan tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

## A. Buku

- Abdul Kadir, Muhammad, 2016. Hukum Perdata Indonesia. PT Citra Aditya Bakti, Cet ke 3, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2010. Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cet 4, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2014, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Rajawali Pers, Jakarta.
- Bernhard Limbong, 2012. Konflik Pertanahan. Jakarta, Margareta Pustaka.
- Cik Hasan Bisri, 2018. Peradilan Agama di Indonesia. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Endang Hadrian dan Lukman Hakim, 2020. Hukum Acara Perdata Di Indonesia. Permasalahn Eksekusi dan Mediasi. CV. Budi Utama, Yogyakarta.
- Endang Suhendar dan Ifdhal Kasim, 2006, Tanah Sebagai Komoditas. Kajian Kritis Atas Kebijakan Pertanahan Orde Baru. Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (Elsam), Cet 2, Jakarta.
- Erwiningsih Winahyu, 2019. Hak Menguasai Negara Atas Tanah. Total Media, Cet ke 2, Yogyakarta.
- Erna Sri Wibiwanti, 2013. Hak-hak Atas Tanah dan Peralihan. Liberty, Yogyakarta.
- Fajaruddin, 2017. Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf, De Lega Lata, Vol 2, Nomor 2, Jakarta.
- Friedman, L. M, 2014. A History Of American Law. Simon and Schuster.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2017. Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Harsono, B. 2015. Hukum Agraria Indonesia. Buku Dosen, Jakarta.
- Husin Alting, 2014. Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat atas Tanah, Penerbit Laksbang Preesindo, Yogyakarta.

- Herning Tundjung Sitabuana, 2015, Hukum Agraria Indonesia. Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Lilawati Ginting, 2016. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan, De Lega Lata, Vol I, Jakarta.
- Muhammad Abdulkadir, 2010. Hukum Perusahaan Indonesia. Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Mulyadi, 2016. Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata. Djambatan, Jakarta.
- Munir Fuady, 2010. Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- 2018. Metode Riset Hukum, Pendekatan Teori dan Konsep, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Nursad Harsanto, 2016. Sistem Hukum Indonesia. Universitas Terbuka, Edisi Ketiga, Cet ke 2, Jakarta.
- Nyoman A. Martana, 2016. Buku Ajar Hukum Acara Dan Praktek Peradilan Perdata. Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Bali.
- Paton, G. W. 1972. A Textbook Of Jurisprudence.
- Rabiah Z. Harahap, 2016. Aspek Hukum Perlindungan Terhadap Penumpang Bus Dalam Mewujudkan Perlindungan Konsumen, De Lega Lata, Vol I, Nomor 1, Jakarta.
- Rachmad Setiawan. 2017. Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum, Bandung: Alumni (Skripsi Yeni Septi Hastuti, Tinjauan Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Atas Kerugian Immateriil, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Jakarta.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2014. Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek. Penerbit Bandar Maju, Bandung.
- Salim HS, 2016. Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta.
- Santoso Urip, 2012. Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Sarwono, 2012. Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik. Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, 2017, Aneka Perjanjian. Citra Adityaa Bakti, Cet 2, Bandung.

- Sudikno Mertokusumo, 2016. *Hukum Acara Perdata Indonesia. Suatu Pengantar*. Liberty, Yogyakarta.
- Sugiyono, 2013. *Metode Penelitian Manajemen*. Alfabeta, Bandung.
- Suryatin, 2011. *Hukum Perikatan*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Syahputra Akmaludhli, 2012. *Hukum Perdata Indonesia*. Citapustaka Media Perintis, Cet Pertama, Jilid 2, Bandung.
- Syahrul Machmud, 2018. *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Dokter Yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*. Mandar Maju. Bandung.
- Tio Serepina Siahaan, 2019. *Penanganan Perkara Perdata Pada Tingkat Pertama, Cet Pertama*, Penerbit Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan RI, Jakarta.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010. *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Wiradi, Gunawan, 2009. *Seluk Beluk Masalah Agraria: Reforma Agraria Dan Penelitian Agraria*. SAINS Press, Yogyakarta.
- Yulia. 2018. *Hukum Acara Perdata*. Universitas Malikussaleh Press, Lhokseumawe.

#### B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitap Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

#### C. Artikel/ Tesis/ Skripsi dan Jurnal

- Agustine Dwi, 2017. *Pembaharuan Sistem Hukum Acara Perdata*. Jurnal. Jakarta, Media Pembinaan Hukum Nasional. ISSN. 2089.
- Agustina Rosa, 2013. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jurnal Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Anastasia Sihombing, 2015, *Jual Beli Menurut Hukum*, <http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/jual-beli-menurut-hukum.html/>, diakses 21 Agustus 2023)

- Antoni, Solly Aryza, Abdul Razak Nasution, and JE Melky Purba. "Implementasi Algoritma Apriori Dalam Prediksi Data Mining Stok Buku." *Jurnal Teknik Elektro dan Telekomunikasi* 8.2 (2022).
- Febra Alfain, 2021. Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN.Selong). Skripsi. Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah. Mataram.
- Mochammad Iqbal. 2019. Aspek Hukum Class Action Dan Citizen Law Suit Serta Perkembangannya Di Indonesia. 2012, Disampaikan pada Seminar Penelitian dan Diskusi Terbatas Tentang Aspek Hukum Class Action, diselenggarakan oleh Pusat Litbang Kumdil Mahkamah Agung RI, Denpasar, Pekanbaru dan Yogyakarta.
- Nasution, A. R. (2023). An economic and political consequences of open remittance policy: A critical literature review. *Jurnal Info Sains: Informatika dan Sains*, 13(02), 582-589.
- Nasution, Abdul Razak. "Analysing Impacts of Preferential Trade Agreements toward International Rule-Based Trading System." *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)* 4.4 (2021).
- Rahardjo, S. 2010. Penegakan Hukum Progresif. Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Salfania Muhammad Rengge, 2021. Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Rumah (Studi Analisis Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN. Sby). Skripsi. Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara. Surabaya.
- Sari Indah, 2020. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. Jurnal. Jakarta, Ilmiah Hukum. Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma. Vol. 11 No. 1.
- Suardi, Elfazahra, Abdul Razak Nasution, and Syaiful Asmi Hasibuan. "Penerapan Hak Tanggungan Elektronik (HT-El) Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Binjai." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 4.2 (2022): 470-479.
- Taufik H Simatupang, 2015. Tanggung Jawab dan Kewajiban Hak Atas Tanah Bagi Pemiliknya, Pusat Pengkajian dan Pengembangan Kebijakan Kementerian Hukum dan HAM RI, Lex Jurnal Vol 12.
- Ummiati, 2021. Tinjauan Hukum Terhadap Perkara Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan No. 9/Pdt.G/2020/PN Snj). Skripsi. Sarjana Ilmu Hukum Program Studi Hukum Pidana Islam Fakultas Ekonomi Dan Hukum Islam Institut Agama Islam Muhammadiyah, Sinjai.

## ***OUTLINE***

### **Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth)**

#### **BAB I   Pendahuluan**

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Keaslian Penelitian
- F. Tinjauan Pustaka
- G. Metode Penelitian
- H. Sistematika Penulisan

#### **BAB II   Tinjauan Umum Atas Perbuatan Melawan Hukum**

- A. Pengaturan Hukum Mengenai Perbuatan Melawan Hukum
- B. Unsur-Unsur Yang Tertuang Dalam Perbuatan Melawan Hukum
- C. Pihak-Pihak Yang Dapat Mengajukan Perbuatan Melawan Hukum

#### **BAB III   Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah**

- A. Syarat-Syarat Atas Hak Kepemilikan Tanah
- B. Hak dan Kewajiban Atas Kepemilikan Tanah
- C. Akibat Hukum Atas Hak Kepemilikan Tanah

#### **BAB IV   Akibat Dan Tanggung Jawab Dalam Perbuatan Melawan Hukum**

- D. Tanggung Jawab Pihak-Pihak Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum
- E. Ganti Rugi Oleh Pihak-Pihak Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum
- F. Analisis Putusan Terhadap Kasus Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth

**BAB V Penutup**

- A. Kesimpulan
- B. Saran

**DAFTAR PUSTAKA****DAFTAR LAMPIRAN**



**P U T U S A N**  
**Nomor 2 /Pdt.G/2021/PN Jth**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jantho yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**NURLAILA JUNED Binti M. JUNED**, Tempat/Tanggal Lahir Lamgeu, 12

Oktober 1955, Umur 65 tahun, pekerjaan Guru, kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, alamat di Jalan Kenanga, Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edi Masrizal, S.H., Baiami, S.H., dan Junaikar, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm J E B & Partners beralamat di Jalan Angsa, Batoh, Kec. Lueng Bata, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Januari 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 1 Februari 2021 dengan Nomor register W1.U18/08/HK.02/II/2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**M. DAHLAN TARAM Bin M. TARAM**, Umur 59 Tahun, Pekerjaan Petani/Pekebun, beralamat Desa Lamteh Dayah, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Riski, Umur 25 Tahun, Tempat/Tanggal Lahir Lamteh Dayah, Tanggal 12 Desember 1995, pekerjaan Petani/Pekebun alamat di Desa Lamteh Dayah, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tertanggal 8 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Januari 2021 diterima dan didaftarkan secara *E-Court* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 20 Januari 2021 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Jth, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



1. Bahwa Penggugat Istri dari Alm. Marzuki Mahmud yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 Desember 2004 pada saat musibah gempa dan Tsunami melanda Banda Aceh ;
2. Bahwa pada tahun 1982 semasa hidup suaminya (Marzuki Mahmud) Penggugat ada membeli sebidang tanah dari Alm. Mahmud Rahman, yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur, Kab. Aceh Besar, seluas  $\pm$  200 M dengan batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong ;
3. Bahwa jual beli antara Alm. Mahmud Rahman dengan Penggugat pada tahun 1982 dibuat secara tertulis diatas kertas segel, yang ditandatangani oleh Yusuf Ajad selaku Keuchik Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur dan disaksikan oleh M. Saleh selaku Imum Meunasah Gampong Lamgeu Tuha, akan tetapi bukti surat tersebut telah hilang pada saat Tsunami pada tahun 2004, maka jual beli antara Penggugat dengan Alm Mahmud Rahman sah secara hukum, dan penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, sehingga cukup alasan bagi Majelis hakim untuk mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
4. Bahwa terhadap tanah milik penggugat tersebut, Penggugat kuasai sejak saat pembelian tahun 1982 telah Penggugat usahakan, merawat dan mengambil hasil yang ada diatasnya, hal mana telah berlangsung selama 38 tahun lebih tidak ada pihak pihak yang keberatan, baik dari masyarakat maupun dari perangkat Gampong Lamgeu Tuha, Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Aceh Besar;
5. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2020 Penggugat pulang ke Gampong Lamgeu Tuha tempat rumah asal Penggugat, yang letaknya berbatasan dengan tanah objek perkara, tiba-tiba datang Tergugat dengan tidak sopan, Tergugat minta beli tanah objek perkara, dengan kata-kata tidak sopan, Tergugat menanyakan apa tanah Penggugat mau dijual, penggugat jawab tidak dijual, apa waktu penggugat beli ada surat, penggugat jawab ada, tapi



saat Tsunami semua surat yang ada di rumah penggugat telah hilang, kalau tidak ada surat tanah ini Tergugat ambil kembali, Tergugat bilang tukar dengan uang, maksudnya tanah untuk Tergugat, uang untuk penggugat, lalu Tergugat saat pulang mengatakan kalau tidak ada surat tanah ini Tergugat ambil kembali, penggugat merasa heran kenapa Tergugat minta kembali tanah Penggugat, karena sebelum dan sesudah terjadinya jual beli, Tergugat tidak ada hubungan hukum apapun dengan tanah objek perkara;

6. Bahwa sejak Tergugat menguasai tanah Penggugat yang tanpa hak dan melawan hukum, Tergugat telah melakukan tindakan yang tidak sah dengan membuat pagar, setelah satu minggu Tergugat menanam pohon kelapa sekitar lima batang, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah milik Penggugat kepada Penggugat bebas dari ikatan apapun dengan pihak lain, dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa atas perbuatan Tergugat dan tindakan Tergugat, penggugat telah melakukan Penyelesaian secara musyawarah dan mufakat dengan tokoh Masyarakat dan Keusyik Gampong Lamgeu Tuha, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Aceh Besar, agar Tergugat mengembalikan tanah perkara kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat tetap ingkar untuk mengembalikan tanah penggugat sampai sekarang, maka demi kepastian hukum Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jantho;
8. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat tersebut nyata – nyata menimbulkan kerugian materil kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat juga dihukum untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
9. Bahwa oleh karena dalil - dalil gugatan penggugat didasari pada fakta - fakta yang benar dan tidak dapat dibantah kebenarannya oleh tergugat, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Jantho menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik bebas dari ikatan apapun dengan pihak lain;
10. Bahwa gugatan Penggugat didasari pada dalil - dalil dan fakta hukum yang benar, maka Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi;



11. Bahwa untuk menghindari agar Tergugat tidak mengalihkan atau melakukan usaha lain diatas tanah perkara tersebut, mohon Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) atas tanah perkara;
12. Bahwa oleh karena penggugat khawatir atas iktikat baik Tergugat mematuhi isi putusan Pengadilan dalam perkara aquo, maka penggugat memohon agar Pengadilan juga menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) kepada penggugat sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jantho sampai Tergugat melaksanakan kewajibannya;
13. Bahwa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jantho akibat dari tindakan Tergugat yang tidak mau menyelesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan untuk mengembalikan tanah perkara kepada Penggugat, maka sangat beralasan hukum seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat kemukakan diatas, maka penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jantho, untuk dapat kiranya memanggil kami kedua belah pihak, Penggugat dan Tergugat. Dalam suatu persidangan khusus untuk itu dan berkenan kiranya memberi putusan dalam perkara ini demi hukum sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat selaku pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur, Kab. Aceh Besar, seluas  $\pm 200$  M dengan batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Alm. Mahmud Rahman sah secara hukum;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat menguasai, memagari dan menanami tanaman atas tanah Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah perkara kepada Penggugat bebas dari ikatan apapun dengan pihak lain, bila Tergugat tidak menyerahkan secara sukarela agar dilakukan upaya paksa;



7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sejak menguasai tanah terperkara sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang soom) kepada Penggugat sebesar Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah) perhari sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jantho sampai Tergugat melaksanakan kewajibannya;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslag) atas tanah terperkara yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jantho;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;
11. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat ;

#### **SUBSIDAER :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pihak masing-masing menghadap sebagai berikut:

Penggugat hadir kuasanya;

Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agung Rahmatullah, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Jantho, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**

1. Bahwa, penggugat mendalilkan didalam posita angka 2 dan 3 ada membeli tanah pada Alm. M Mahmud Rahman, sementara Alm. M Mahmud Rahman dan atau apabila ianya telah meninggal dunia maka ahli waris pengganti



dari Alm. M Mahmud Rahman selaku pihak penjual haruslah didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini, dan oleh karena ahli waris dari Alm. M Mahmud Rahman tidak didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga mengakibatkan gugatan menjadi cacat formil, oleh karena itu beralasan apabila majelis hakim menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);

2. Bahwa objek perkara yang dimaksud bukanlah hak mutlak dan atau hak milik dari dari tergugat (M. Dahlan Taram Bin M. Taram) tetapi melainkan adalah hak milik dari ibunya tergugat Almh Saidah yang telah meninggal dunia, selanjutnya objek perkara juga belum difaraidhkan sehingga semua ahli waris dari Almh Saidah yang telah meninggal dunia termasuk suami dan anak-anak dari haruslah didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat sepanjang tergugat tidak mengakui kebenarannya didalam gugatan ini;
2. Bahwa tergugat menolak dalil gugatan penggugat angka 2 dan 3, karena tanah perkara tersebut adalah tanah sah milik alm Almh Saidah yang diperoleh dari warisan kedua orang tuanya, sementara tanah perkara tersebut pada tahun 1982 telah diperjual belikan oleh orang lain kepada penggugat tanpa seizin dan sepengetahuan dari pemiliknya yang sah termasuk tergugat. Sehingga apabila benar pada tahun 1982 penggugat ada melakukan jual beli dengan Alm. Mahmud Rahman dan objek terperkaranya adalah sama, maka jual beli tersebut haruslah dianggap batal demi hukum, karena objek perkara yang diperjual belikan adalah milik orang lain;
3. Bahwa, tergugat menolak dalil gugatan penggugat angka 4, 5 dan 6, karena tanah tersebut adalah hak milik daripada ibu tergugat, maka tergugat berkewajiban untuk menjaga, mengurus dan mengusahakan tanah tersebut termasuk mengambil hasil dari atas tanah tersebut, sehingga apa yang dilakukan oleh tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, justru perbuatan penggugatlah perbuatan melawan hukum karena dengan sengaja mengklaim tanah tersebut adalah miliknya dengan alasan yang mengada-ada yaitu surat jual belinya telah hilang karena Tsunami;



4. Bahwa benar objek perkara ini pernah diselesaikan ditingkat gampong, namun tergugat tetap berkewajiban untuk mempertahankan hak milik dari keluarganya sebaliknya juga penggugat tidak mampu membuktikan bahwa tanah tersebut adalah hak miliknya berdasarkan bukti-bukti autentik sehingga musyawarah dan mufakat di tingkat gampong tersebut tidak ada titik temu;
5. Bahwa, didalam posita angka 8 penggugat mendalilkan akibat perbuatan tergugat mengalami kerugian materil sebesar Rp.50.000.000 (lima juta rupiah) serta meminta kepada majelis hakim untuk menghukum tergugat untuk membayarnya akan tetapi kerugian-kerugian tersebut tidak dirinci dari mana asal usulnya sehingga bisa senilai sebagaimana tersebut dalam posita maupun dalam petitum gugatan;

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI berdasarkan :

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 117K/Sip/1975 | Tanggal 02 Juni 1971 yang kaidah hukumnya adalah *"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."*
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 yang kaidah hukumnya adalah *"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."*
- c. Putusan Mahkamah Agung No. 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 yang kaidah hukumnya adalah *"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."*
- d. Putusan Mahkamah Agung No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang kaidah hukumnya adalah *"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut."*
- e. Putusan Mahkamah Agung No. 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 yang kaidah hukumnya adalah *"... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan*

*besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut."*

Maka berdasarkan dan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana tersebut diatas, menurut hukum gugatan tuntutan ganti rugi Penggugat harus dinyatakan ditolak.

6. Bahwa, didalam posita angka 10, penggugat meminta kiranya putusan ini dapat dijalankan serta merta meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi. Dalil gugatan dan petitum yang demikian haruslah ditolak karena dalil tersebut bertentangan dengan :

- a. Instruksi Mahkamah Agung RI No. 348 K/5216/M, tanggal 13 februari 1950 dan surat edaran Mahkamah Agung RI No 13 tahun 1964, yang menginstruksikan **agar putusan Uitvoebaar bij Voorrad tidak ditetapkan** karena apabila putusan itu dimintakan banding, maka perkara menjadi mentah kembali, dan seandainya putusan itu telah dilaksanakan, kemudian ternyata Penggugat kalah perkara tersebut, maka akan timbul banyak sekali permasalahan.
- b. Surat Edaran Mahkamah Agung no.6 tahun 1975 tanggal 1 desember 1975 jo Surat Edaran No. 3 tahun 1978 tanggal 1 april 1978 yang secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia **agar tidak menjatuhkan putusan serta merta** walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat (1) HIR atau pasal 191 ayat (1) Rbg telah dipenuhi.

Lagipula perkara yang belum berkekuatan hukum tetap (inkracht) tidak dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum luar biasa sebagaimana dimohonkan oleh para penggugat terkecuali terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang lupa mencantumkan perintah yang bersifat menghukum (condemnatoir) atau hanya sebatas bersifat declaratoir (menyatakan atau menetapkan) barulah kemudian penggugat mengajukan gugatan baru dengan amar perbaikan dan meminta putusan uitvoerbaar bij vorraad. Oleh karena perkara ini belumlah berkekuatan hukum tetap maka tidak beralasan bagi majelis hakim untuk mengabulkan putusan uitvoerbaar bij vorraad terhadap perkara aquo sebagaimana dimohonkan oleh penggugat.

7. Bahwa, didalam posita angka 11 penggugat meminta agar diletakkan sita jaminan objek perkara tersebut, akan tetapi para penggugat tidak





mempunyai bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan memindahtangankan objek tersebut kepada pihak lain, sehingga permohonan sita jaminan tersebut tidak berdasarkan hukum dan tidak memenuhi ketentuan pasal 226 dan pasal 227 HIR dan haruslah ditolak;

8. Bahwa, didalam posita angka 12 penggugat meminta kepada majelis hakim untuk menghukum tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari bilamana para tergugat lalai dalam menjalankan putusan ini terhitung sejak perkara ini di daftarkan, akan tetapi penggugat tidak mengemukakan dasar hukum yang jelas tentang tuntutan uang paksa (dwangsom) sehingga berdasarkan Yurisprudensi mahkamah Agung Republik Indonesia No. 34 K/Sip/1954 tanggal 28 September 1955, terdapat kaidah hukum *"Tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar hukumnya"* lagipula apabila putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap nantinya dan dapat dijalankan dengan eksekusi riil maka tuntutan uang paksa harus ditolak, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi mahkamah Agung Republik Indonesia No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976 dengan kaidah hukum *"Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum pasti"*;

Berdasarkan sangkalan tergugat diatas, maka tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi;**

- Menerima eksepsi tergugat;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

**Dalam pokok perkara;**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan;
- Membebaskan biaya perkara kepada penggugat;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Tergugat, Penggugat mengajukan replik kepada Tergugat yang disampaikan secara tertulis sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara dan telah dibacakan dalam persidangan tanggal 8 Maret 2021 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya yang menyatakan bahwa tanah objek perkara adalah

sah milik Penggugat yang dibeli secara sah dari Alm Mahmdud Rahman. Atas replik tersebut, Tergugat tidak menyampaikan duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

- 
1. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/08/2015 tertanggal 20 Pebruari 2015 yang dikeluarkan oleh Pj. Keucik Gampong Lampulo Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh dan diketahui oleh Camat Kuta Alam, telah dileges dan tidak dapat ditunjukkan aslinya (Fotokopi dari Fotokopi), diberi tanda P-1;
  2. Fotokopi Surat keterangan Nomor: 470/112/LPO/2020 tertanggal 26 Nopember 2020 yang dikeluarkan oleh Keucik Gampong Lampulo Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, telah dileges dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-2;
  3. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 25 Nopember 2020 atas nama Pembeli Nurlaila Juned, telah dileges dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-3;
  4. Fotokopi Berita Acara Rapat Perangkat Gampong Lamgeu Tahu Kecamatan Suka Makmur dan lampiran daftar hadir rapat tahun 2020, telah dileges dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-4;
  5. Fotokopi Surat Keterangan Hibah tertanggal 25 Nopember 1988 telah dileges dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-5;
  6. Fotokopi Surat Pernyataan Saksi tertanggal 8 Desember 2020, telah dileges dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 tidak dapat ditunjukkan aslinya (Fotokopi dari Fotokopi), sedangkan terhadap bukti surat P-2 hingga P-5 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, serta semua bukti tersebut telah diberi meterai yang cukup sehingga bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti dan dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi, yakni Saksi Muslim, Saksi M. Zain Nurdin dan Saksi Safriadi;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti surat, dan mengajukan 3 (tiga) Saksi, yakni Saksi Zainab Yusuf, Saksi Ibrahim dan Saksi Asma;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tanggal 15 Nopember 2001 tentang Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa dan untuk memperoleh gambaran



yang lebih jelas tentang obyek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa tersebut pada Hari Kamis tanggal 1 April 2021 yang hasil pemeriksaannya sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang juga menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 24 Mei 2021 begitupun juga Tergugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 31 Mei 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawaban yang diajukan oleh Tergugat dalam jawaban dimaksud ada memuat tentang eksepsi di luar kompetensi/kewenangan mengadili, yang dimana berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg jo Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 935K/Sip/1985 berbunyi "*bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara*", maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Kuasa Turut Tergugat II tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dasar alasan sebagai berikut:

#### **1. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);**

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut Kuasa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima menurut hukum (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam Repliknya berkaitan dengan eksepsi dari Kuasa Tergugat sebagaimana tersebut diatas, pada prinsipnya menolak materi eksepsi Kuasa Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dimaksud sebagai berikut;



Menimbang, bahwa dalam eksepsi yang diajukan Kuasa Tergugat yang pada pokoknya gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena Tergugat berpendapat bahwa Alm. M Mahmud Rahman dan atau apabila ianya telah meninggal dunia maka ahli waris pengganti dari Alm. M Mahmud Rahman selaku pihak penjual tanah objek perkara haruslah didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini, serta Tergugat berpendapat bahwa tanah objek sengketa bukanlah hak mutlak dari Tergugat melainkan hak milik dari ibu dari Tergugat yaitu Almh Saidah yang telah meninggal dunia dan selanjutnya objek terperkara juga belum difaraidhkan sehingga semua ahli waris dari Almh Saidah yang telah meninggal dunia termasuk suami dan anak-anak dari haruslah didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat yang tidak menarik Alm M. Mahmud Rahman dan atau ahli warisnya selaku pihak penjual tanah objek berperkara sebagai Pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak perlu menarik Alm M Mahmud Rahman dan atau ahli warisnya, dalam hal ini Majelis Hakim berpedoman pada kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni dalam Putusan MA No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan MA No. 995 K/ Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, telah ditetapkan "*bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yakni pertama, harus ada perselisihan hukum diantara keduanya, kedua, harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain*", dan ketiga putusan Mahkamah Agung RI tersebut telah diperkuat oleh doktrin yang menyatakan bahwa "*inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (nemo iudex sine actors)*", sehingga dengan demikian maka dalil eksepsi Tergugat haruslah ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang objek perkara adalah hak mutlak dan atau hak milik dari dari tergugat (M. Dahlan Taram Bin M. Taram) tetapi melainkan adalah hak milik dari ibunya tergugat Almh Saidah yang telah meninggal dunia, selanjutnya objek terperkara juga belum difaraidhkan sehingga semua ahli waris dari Almh Saidah yang telah meninggal dunia termasuk suami dan anak-anak dari haruslah didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan bahwa apakah benar objek perkara adalah hak mutlak dan atau

hak milik dari dari tergugat (M. Dahlan Taram Bin M. Taram) tetapi melainkan adalah hak milik dari ibunya tergugat Almh Saidah yang telah meninggal dunia yang selanjutnya tanah objek perkara telah difaraidhkan kepada ahli warisnya, perlu adanya pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara, oleh karena itu maka eksepsi Tergugat haruslah ditolak menurut hukum;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum oleh Tergugat sebagaimana termuat pada bagian tentang duduk perkara;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan pada tahun 1982 semasa hidup suaminya (Alm. Marzuki Mahmud) Penggugat ada membeli sebidang tanah dari Alm. Mahmud Rahman, yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur, Kab. Aceh Besar, seluas  $\pm$  200 M dengan batasbatasnya sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned;
- Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong ;

Bahwa jual beli antara Alm. Mahmud Rahman dengan Penggugat pada tahun 1982 tersebut dibuat secara tertulis diatas kertas segel, yang ditandatangani oleh Yusuf Ajad selaku Keuchik Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur dan disaksikan oleh M. Saleh selaku Imum Meunasah Gampong Lamgeu Tuha, akan tetapi bukti surat tersebut telah hilang pada saat Tsunami pada tahun 2004, sehingga Penggugat berpendapat jual beli antara Penggugat dengan Alm Mahmud Rahman sah secara hukum, dan penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, dimana terhadap tanah milik penggugat tersebut, Penggugat kuasai sejak saat pembelian tahun 1982 telah Penggugat usahakan, merawat dan mengambil hasil yang ada diatasnya, hal mana telah berlangsung selama 38 tahun lebih tidak ada pihak pihak yang keberatan, baik dari masyarakat maupun dari perangkat Gampong Lamgeu Tuha, Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Aceh Besar;

Bahwa Penggugat mendalilkan pada 12 Oktober 2020 Penggugat pulang ke Gampong Lamgeu Tuha dan menanyakan kepemilikan tanah objek sengketa dan bermaksud mengklaim tanah objek sengketa karena Penggugat tidak menunjukkan surat yang berkaitan dengan objek tanah sengketa yang telah hilang saat bencana tsunami, bahwa selanjutnya Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat



dengan membuat pagar, setelah satu minggu kemudian Tergugat menanam pohon kelapa sekitar lima batang;

Bahwa Penggugat mendalilkan permasalahan tersebut telah diusahakan penyelesaian dengan musyawarah dengan tokoh Masyarakat dan Keusyik Gampong Lamgeu Tuha, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Aceh Besar, namun tidak ada titik terang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut Penggugat dalam gugatannya menganggap jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dan Alm Mahmud Rahman adalah sah secara hukum sehingga dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur, Kab. Aceh Besar, seluas  $\pm$  200 M dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned
- Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong;

Menimbang, bahwa sesuai dengan asas *audi alteram partem* atau *auditur et altera pars*, yaitu pemberian hak yang sama kepada tergugat untuk mengajukan pembelaan kepentingannya, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat menyatakan hal – hal sebagai berikut:

Bahwa Tergugat menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Almh Saidah yang diperoleh dari warisan kedua orang tuanya, sementara tanah perkara tersebut pada tahun 1982 telah diperjual belikan oleh orang lain kepada penggugat tanpa seizin dan sepengetahuan dari pemiliknya yang sah termasuk tergugat. Sehingga apabila benar pada tahun 1982 penggugat ada melakukan jual beli dengan Alm. Mahmud Rahman dan objek terperkaranya adalah sama, maka jual beli tersebut haruslah dianggap batal demi hukum, karena objek perkara yang diperjual belikan adalah milik orang lain;

Bahwa Tergugat menyatakan tanah objek sengketa hak milik daripada ibu tergugat yakni Almh Saidah, sehingga tergugat berpendapat berkewajiban untuk menjaga, mengurus dan mengusahakan tanah tersebut termasuk mengambil hasil dari atas tanah tersebut, sehingga apa yang dilakukan oleh tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, justru perbuatan penggugatlah perbuatan melawan hukum karena dengan sengaja



mengklaim tanah tersebut adalah miliknya dengan alasan yang mengada-ada yaitu surat jual belinya telah hilang karena tsunami;

Menimbang, bahwa dalam Replik Kuasa Penggugat tidak terdapat hal-hal baru dan hanya sekedar untuk mempertahankan kembali dalil-dalilnya sebelumnya;

Menimbang, bahwa untuk menghindari terjadinya ketidakjelasan obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 180 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim sebagaimana tersebut diatas bahwa para pihak sepakat terhadap obyek sengketa yang akan dijadikan dasar dan acuan oleh Majelis Hakim dalam pemeriksaan perkara ini yang selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

- Bahwa benar tanah objek sengketa adalah atas sebidang tanah yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur, Kab. Aceh Besar, seluas  $\pm 200$  M dengan batas-batasnya sebagai berikut :
  - a. Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
  - b. Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned
  - c. Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
  - d. Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong;
- Bahwa benar tanah objek sengketa adalah berbentuk tanah tanpa ada bangunan diatasnya;
- Bahwa benar permasalahan antara Penggugat dan Tergugat pernah diusahakan untuk diselesaikan secara musyawarah di tingkat Gampong namun tidak ada titik temu;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai:

- a. "Apakah objek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur, Kab. Aceh Besar, seluas  $\pm 200$  M<sup>2</sup> dengan batas-batasnya sebagai berikut:
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned



- Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong;

Adalah sah hak milik Penggugat?

- Apakah proses jual beli tanah objek sengketa antara suami Penggugat dan Penggugat dengan Alm. Mahmud Rahman sah secara hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah proses jual beli tanah objek sengketa antara suami Penggugat dan Penggugat dengan Alm. Mahmud Rahman sah secara hukum sehingga dapat diketahui apakah Penggugat adalah pemilik sah dari tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Muslim, Saksi M. Zain Nurdin dan Saksi Safriadi;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yakni bukti P-1 tentang Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.3/08/2015 tertanggal 20 Pebruari 2015 yang dikeluarkan oleh Pj. Keucik Gampong Lampulo Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh dan diketahui oleh Camat Kuta Alam, diketahui bahwa suami Penggugat yakni Alm. Marzuki telah meninggal dunia pada tanggal 26 Desember 2004 pada saat bencana tsunami melanda Kota Banda Aceh;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-2 berupa Surat keterangan Nomor: 470/112/LPO/2020 tertanggal 26 Nopember 2020 yang dikeluarkan oleh Keucik Gampong Lampulo Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, diketahui bahwa Penggugat saat bencana tsunami melanda tercatat sebagai Penduduk Gampong Lampulo, Kec. Kuta Alam Kota Banda Aceh, yang mana pada saat itu surat tersebut digunakan untuk keperluan kelengkapan administrasi mengurus surat-surat yang telah hilang pada saat tsunami;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-3 berupa Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 25 Nopember 2020 atas nama Pembeli Nurlaila Juned, diketahui bahwa anak-anak Alm. Mahmud Rahman menyatakan bahwa tanah Alm. Mahmud Rahman dengan batas-batas:

- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned;
- Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong;





Pada tahun 1982 telah dijual oleh Alm. Mahmud Rahman kepada Sdr. Marzuki Mahmud/Nurlaela Juned. Bahwa terhadap bukti P-3 dikaitkan dengan keterangan Saksi Muslim yang menerangkan bahwa tanah objek sengketa tersebut didapatkan oleh suami Penggugat dari Alm Mahmud Rahman (ayah Saksi Muslim) yang didapatkan dari nenek Saksi Muslim (ibu dari Alm Mahmud Rahman). Bahwa terhadap bukti P-3 tersebut dikaitkan dengan Saksi M. Zain yang menerangkan bahwa pada tahun 1982 tanah objek sengketa telah dijual oleh Alm Mahmud Rahman kepada suami Penggugat (Alm Marzuki), dimana sejak tahun 1982 tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan Suaminya dan ada ditanami tanaman oleh suami Penggugat. Hal tersebut dikaitkan dengan keterangan Saksi Safriadi yang menerangkan bahwa sejak tahun 1979 hingga sekarang yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-4 berupa Berita Acara Rapat Perangkat Gampong Lamgeu Tahu Kecamatan Suka Makmur dan lampiran daftar hadir rapat tahun 2020, diketahui bahwa Perangkat Gampong Lamgeu Tuha pada hari Minggu tanggal 29 November 2020 mengadakan rapat untuk membahas dan menyelesaikan tentang sengketa Tanah antara tanah objek sengketa yang diklaim Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa bukti P-4 tersebut diketahui bukti surat P-4 tersebut hanya menerangkan tentang adanya upaya perdamaian antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah objek sengketa namun tidak ada hasil yang signifikan terhadap upaya perdamaian sengketa tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-5 berupa Surat Keterangan Hibah tertanggal 25 Nopember 1988, diketahui bahwa orang tua Penggugat (M. Djuned dan Basyariah) telah menghibahkan beberapa harta kepada Penggugat yang salah satunya adalah sebuah rumah/tanah tempat Bangunan Rumah tersebut didirikan terletak di Kampung Lamgeu Tuha, Kec. Suka Makmur dengan batas:

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah Ahmad Makam Lg. Tuha;
- Sebelah Utara berbatas dengan Jurong Kampung;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah/Rumah Nuraini Yatim;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Marzuki M;

Bahwa bukti tersebut diajukan untuk menunjukkan bahwa tanah yang dihibahkan oleh orang tua Penggugat kepada Penggugat pada sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Marzuki M yang merupakan suami Penggugat,

dimana tanah milik suami Penggugat tersebut adalah tanah objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-6 berupa Surat Pernyataan Saksi tertanggal 8 Desember 2020, hanya menerangkan bahwasanya para Saksi yang namanya sebagaimana terlampir dalam bukti surat mengetahui bahwa Alm. Marzuki Mahmud/Nurlaila Juned telah membeli sepetak tanah di Desa Lamgeu Tuhan dari Alm. Mahmud, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned;
- Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong;

Di tengah-tengah perbatasan tersebut di atas terletak sepetak tanah yang dibeli oleh suami Penggugat dari Alm Mahmud sekitar 38 tahun sebelumnya yang berbatasan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam surat keterangan hibah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah menghadirkan 3 (tiga) orang Saksi yakni Saksi Zainab Yusuf, Saksi Ibrahim dan Saksi Asma;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi Asma dan Saksi Zainab yang pada pokoknya sama yaitu menerangkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat dimana asal mulanya tanah tersebut adalah milik Umayah (nenek dari Tergugat), lalu diberikan kepada anaknya yang salah satunya adalah Saidah dan dari Saidah diberikan kepada Tergugat, dimana hingga sekarang semenjak Saidah meninggal tidak ada yang merawat tanah objek sengketa tersebut, dan terhadap keterangan dari Saksi Ibrahim yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah dulunya milik Saidah, dan tidak mengetahui apakah pernah dijual atau tidak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap uraian pertimbangan terhadap bukti surat dan Saksi yang diajukan Penggugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah terhadap alat bukti tersebut dapat menguatkan dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan dihubungkan dengan bukti P-3 tentang Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 25 Nopember 2020 dikaitkan dengan dikaitkan dengan keterangan dari Saksi Muslim diketahui bahwa anak-anak dari Alm. Mahmud Rahman membenarkan bahwa tanah Alm. Mahmud Rahman dengan batas-batas:

- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;



- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned;
- Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong;

pada tahun 1982 telah dijual oleh Alm. Mahmud Rahman kepada Sdr. Marzuki Mahmud/Nurlaela Juned (Penggugat), dimana diketahui Alm. Mahmud Rahman mendapatkan tanah objek sengketa tersebut dari ibunya (nenek Saksi Muslim) yakni Umayah;



Menimbang, bahwa terhadap keterangan bukti surat P-3 tersebut dan keterangan Saksi Muslim dikaitkan dengan keterangan Saksi M. Zain diketahui bahwa pada tahun 1982 pada saat Saksi M zain sedang menjabat sebagai Sekretaris Kechik Gampong Lamgeu Tuha tersebut membenarkan bahwa suami Penggugat (Alm) Marzuki telah telah membeli tanah objek sengketa dari Alm Mahmud Rahman dan terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut telah didaftarkan dalam surat segel oleh Kechik Gampong Lamgeu Tuha , dan pada saat terjadinya jual beli tanah tersebut tidak pernah ada yang membantah atau menyatakan keberatan baik dari keluarga Tergugat maupun orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diketahui bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan disebutkan bahwa dalam Pasal 37 ayat (2) menyatakan dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan orang warga negara Indonesia dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Sehingga dengan demikian terhadap aturan tersebut dikaitkan dengan bukti surat P-3 dan keterangan Saksi Muslim dan Saksi M Zain sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat telah ada jual beli tanah terhadap objek sengketa antara Alm Mahmud Rahman dan Alm Marzuki (suami Penggugat) dimana jual beli tanah tersebut telah dilakukan di Kantor Kechik Gampong Lamgeu Tuha dan didaftarkan dalam surat segel;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 584 KUH Perdata disebutkan bahwa Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan

dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas dan dikaitkan dengan fakta di persidangan diketahui bahwa semenjak tahun 1982 hingga tahun 2020 tidak pernah ada yang menyatakan keberatan ataupun sanggahan dan menyangkal terhadap kepemilikan tanah objek sengketa oleh Penggugat, dimana diketahui selama kurun waktu tersebut Penggugat dan juga suaminya (Alm Marzuki) telah merawat tanah objek sengketa tersebut dengan menanam tanaman di tanah objek sengketa yang mana hal tersebut berkesesuaian dengan keterangan Saksi Safriadi, dan sesuai fakta di persidangan Tergugat baru mempermasalahkan adanya kepemilikan tanah tersebut pada tahun 2020;



Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tidak ada satupun dalil yang membantah adanya jual beli tanah objek sengketa antara suami Penggugat (Alm Marzuki) dengan Alm Mahmud Rahman, namun justru pada dalil jawaban Tergugat angka 2 Tergugat mendalilkan “ ....*sementara tanah terperkara tersebut pada tahun 1982 telah diperjual belikan oleh orang lain kepada penggugat tanpa seizin dan sepengetahuan dari pemiliknya yang sah termasuk tergugat.*” Bahwa terhadap dalil nomor 2 dan nomor 3 Tergugat yang pada pokoknya Tergugat menyatakan bahwa tanah objek perkara adalah milik Almh Saidah (Ibu Tergugat) yang didapatkan dari warisan kedua orang tua dari orang tuanya (nenek Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg dinyatakan bahwa barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu, serta dikutip dari dari Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : “*Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu*”;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya tidak mengajukan bukti surat dan hanya mengajukan 3 (tiga) orang Saksi di persidangan dimana sesuai dengan fakta di persidangan tidak ada keterangan yang menerangkan bahwa telah ada peralihan hak atas tanah objek sengketa secara sah dari Almh Saidah kepada Tergugat, dimana terhadap keterangan Saksi Asma dan Saksi Zainab Yusuf hanya menerangkan bahwa tanah objek

sengketa dahulu adalah tanah milik Umayah, dimana Alm Mahmud Rahman dan Saidah adalah termasuk anak-anak dari Umayah, dan kepemilikan berhenti pada Almh Saidah dan tidak diketahui kepemilikan dan status tanah pada masa selanjutnya, bahwa selain itu terhadap keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Tergugat tersebut di atas adalah merupakan pengetahuan/keterangan yang diperoleh karena mendengar dari orang lain (*testimonium de auditu*) bukan berdasarkan pengetahuannya sendiri, dimana pada prinsipnya *testimonium de auditu* tidak dapat diterima sebagai alat bukti, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan dalil di dalam jawabannya;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas serta fakta yang ada di persidangan, dihubungkan dengan bukti P-5 berupa Surat Keterangan Hibah tertanggal 25 Nopember 1988, diketahui bahwa tanah objek perkara pada tahun 1988 adalah milik suami Penggugat (Alm Marzuki) yang berbatasan dengan tanah yang dhibahkan oleh orang tua penggugat yang terletak di terletak di Kampung Lamgeu Tuha, Kec. Suka Makmur dengan batas:

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah Ahmad Makam Lg. Tuha;
- Sebelah Utara berbatas dengan Jurong Kampung;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah/Rumah Nuraini Yatim;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Marzuki M;

bahwa terhadap bukti P-5 berupa Surat Keterangan Hibah merupakan akta otentik yang sah dan legal, dimana batas-batas yang tercantum dalam Surat Keterangan Hibah tersebut adalah sah, hal tersebut berkesesuaian dengan Pasal 1868 (KUHPerdara), akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan tempat akta itu dibuat. Hal ini berarti bahwa pembuatan akta otentik harus memiliki dasar hukum, yaitu peraturan perundang-undangan yang memerintahkan agar suatu keadaan atau perbuatan baru dapat dibuktikan dengan adanya akta otentik. Dalam hal pembuktian, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, yaitu bukti yang harus dianggap benar, kecuali pihak lain dapat menyangkal kebenarannya. Selama tidak dapat dibuktikan ketidakbenarannya, akta otentik harus dianggap benar dan sempurna sebagai alat pembuktian;

Menimbang, pertimbangan tersebut dikaitkan fakta di persidangan yang diketahui bahwa hingga tahun 2020 tidak pernah ada yang menyanggah atau

menyatakan keberatan kepemilikan tanah tersebut dan dikaitkan dengan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah objek perkara, yakni sebidang tanah yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur, Kab. Aceh Besar, seluas  $\pm$  200 M dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned
- Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong;

sehingga dengan demikian tuntutan Penggugat dalam petitum nomor 2 dalam gugatan Penggugat dapat dikabulkan menurut hukum;

Menimbang, terhadap tuntutan Penggugat pada petitum angka 3 yang memohon agar proses jual beli antara Penggugat dan Alm Mahmud Rahman adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum diatas bahwa proses jual beli antara suami Penggugat (Alm Marzuki) dengan Alm Mahmud Rahman telah melalui proses yang sah yakni dimana jual beli tanah tersebut telah dilakukan di Kantor Kechik Gampong Lamgeu Tuha dan didaftarkan dalam surat segel sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tersebut di atas, serta terhadap proses jual beli tersebut telah dibenarkan oleh anak-anak dari Alm Mahmud Rahman (vide bukti P-3) dan hal tersebut telah nyata tidak dibantah oleh Tergugat, dimana sesuai dengan fakta di persidangan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil jawabannya yang menyatakan bahwa tanah objek perkara adalah milik Tergugat yang didapatkan dari ibunya (Almh Saidah), sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan dalam petitum nomor 3 Penggugat patutlah dikabulkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat dalam petitum nomor 4 yang memohon Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan



Tugas Bagi Pengadilan disebutkan bahwa salah satu kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi adalah "Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), serta Pembeli melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan yang diantaranya adalah Penjual adalah orang yang berhak memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya";



Menimbang, bahwa terhadap kaidah dalam aturan tersebut dikaitkan dengan fakta di persidangan sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum diatas telah nyata diketahui bahwa proses jual beli antara suami Penggugat (Alm Marzuki) dengan Alm Mahmud Rahman telah melalui proses yang sah yakni dimana jual beli tanah tersebut telah dilakukan di Kantor Kechik Gampong Lamgeu Tuha dan didaftarkan dalam surat segel sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tersebut di atas, serta terhadap proses jual beli tersebut telah dibenarkan oleh anak-anak dari Alm Mahmud Rahman (vide bukti P-3), serta diketahui terhadap kepemilikan tanah objek perkara oleh suami Penggugat tersebut tidak pernah ada yang mengajukan sanggahan ataupun keberatan sejak tahun pelaksanaan jual beli yakni tahun 1982 hingga tahun 2020 ketika tanah objek sengketa mulai dipermasalahkan, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Penggugat dalam Petitum nomor 4 patut untuk dikabulkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat dalam Petitum nomor 5 yang memohon Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Tergugat menguasai, memagari dan menanami tanaman atas tanah Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUHPerdata/BW berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut" ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum tidak hanya hal-hal yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga perbuatan-perbuatan yang memenuhi salah satu unsur berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan prinsip kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa pada pertimbangan yang telah diuraikan tersebut di atas telah nyata bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah objek perkara, yakni sebidang tanah yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur, Kab. Aceh Besar, seluas  $\pm$  200 M dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned
- Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong;

Bahwa sesuai dengan fakta di persidangan Tergugat telah mengklaim tanah objek sengketa dengan menguasai tanpa hak terhadap objek sengketa serta memagari dan menanamkan tanah objek sengketa tanpa ijin dari Penggugat sebagai Pemilik yang sah serta dengan adanya perbuatan Tergugat tersebut Penggugat harus mengalami permasalahan hukum terhadap tanah miliknya, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Penggugat pada petitum angka 5 dapat dikabulkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Tuntutan Penggugat dalam Petitum nomor 6 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah terperkara kepada Penggugat bebas dari ikatan apapun dengan pihak lain, bila Tergugat tidak menyerahkan secara sukarela agar dilakukan upaya paksa, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta di persidangan yang telah dijelaskan dalam uraian pertimbangan tersebut di atas bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah objek perkara, dan perbuatan Tergugat yang menguasai tanah objek perkara serta tindakan di atasnya tanpa ijin dari Penggugat sebagai pemiliknya yang sah adalah perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat haruslah



dihukum untuk mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat bebas dari ikatan apapun dengan pihak lain, bila Tergugat tidak menyerahkan secara sukarela agar dilakukan upaya paksa, sehingga dengan demikian tuntutan Penggugat dalam petitum angka 6 patutlah untuk dapat dapat dikabulkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada petitum angka 7 yang isinya untuk menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sejak menguasai tanah terperkara sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa didalam persidangan tidak dapat ditunjukkan atau dibuktikan secara mendetail kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat oleh karena hal tersebut petitum ini patutlah ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan penggugat pada Petitum angka 8 yang isinya menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah) perhari sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jantho sampai Tergugat melaksanakan kewajibannya, maka Majelis berpendapat apabila Tergugat tersebut tidak melaksanakan isi putusan tentunya sudah dapat dilakukan permohonan eksekusi, sehingga uang paksa menjadi tidak relevan dibebankan kepada Tergugat, dengan demikian petitum ini patutlah ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada Petitum angka 9 yang memohon untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir beslag*) atas tanah terperkara yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jantho, maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan tersebut tidak beralasan hukum dan tidak dapat memenuhi ketentuan yang terkandung dalam Pasal 720 RV, sehingga terhadap permohonan sita jaminan atas tanah objek sengketa dalam petitum ini patutlah ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan penggugat pada Petitum angka 10 yang memohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 191 ayat (1) RBg serta sesuai pula dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Penggugat tidak memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan, permohonan tersebut tidak bersifat eksepsional dan mendesak, serta Majelis Hakim tidak melihat



adanya alasan yang dapat dijadikan pertimbangan untuk itu, oleh karenanya petitum ini haruslah dinyatakan ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan sebagaimana telah dikutip di atas, Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;



#### **MENGADILI:**

##### **Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Tergugat;

##### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Gampong Lamgeu Tuha, Kec. Sukamakmur, Kab. Aceh Besar, seluas  $\pm$  200 M dengan batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jurong dan Rumah Fatimah;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Rumah Nurlaila Juned
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jurong dan Tanah Rumah Zulkifli;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gampong;Adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan proses jual beli antara Penggugat dengan Alm. Mahmud Rahman adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat menguasai, memagari dan menanami tanaman atas tanah Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah objek perkara kepada Penggugat;
7. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat sejumlah Rp. 2.540.000,00- (Dua Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada hari Senin, tanggal 23 Juni 2021 oleh kami,

Keumala Sari S.H., sebagai Hakim Ketua, Rizqi Nurul Awaliyah, S.H., dan Jon Mahmud, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jantho Nomor tanggal 2/Pdt.G/2021/PN Jth, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 28 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Syafril, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

d.t.o.

d.t.o.

Rizqi Nurul Awaliyah, S.H.

Keumala Sari, S.H.,

d.t.o

Jon Mahmud, S.H.

Panitera Pengganti,

d.t.o.

Syafril, S.H.

Perincian Biaya :

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan        | Rp 30.000,00    |
| 2. Biaya Proses               | Rp. 100.000,00  |
| 3. Biaya Panggilan            | Rp 300.000,00   |
| 4. PNBP Panggilan             | Rp 20.000,00    |
| 5. Biaya Pemeriksaan Setempat | Rp 2.000.000,00 |
| 6. Biaya Juru Sumpah          | Rp 60.000,00    |
| 7. Materai                    | Rp 10.000,00    |
| 8. Redaksi                    | Rp 10.000,00    |
| 9. Leges                      | Rp 10.000,00    |
| Jumlah                        | Rp.2.540.000,00 |

(Dua Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);

