

TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM

DALAM JUAL BELI RUMAH

(STUDI ANALISIS PUTUSAN NO. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby)

SKRIPSI



Oleh :

MUHAMAD RENGGE SALFANIA

NIM.1711111106

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA

2021

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM
DALAM JUAL BELI RUMAH
(STUDI ANALISIS PUTUSAN NO. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Mencapai Gelar
Sarjana Hukum

Oleh:

MUHAMAD RENGGE SALFANIA

NIM. 1711111106

PEMBIMBING

Juli Nurani, S.H.,M.H.

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya

Pada Tanggal : 6 April 2021

Dan telah diterima / dinyatakan lulus memenuhi syarat untuk memperoleh gelar

Sarjana Hukum

Tim Penguji :

Tanda Tangan

1. Juli Nurani, S.H., M.H.

(.....)

2. Dr. Yahman, S.H., M.H.

(.....)

3. Wreda Danang Widoyoko, S.H., M.H.

(.....)

Mengesahkan :

Dekan,

(Dr. Karim, S.H.,M.Hum.)

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MUHAMAD RENGGE SALFANIA
Tempat/Tanggal Lahir : SURABAYA, 14 APRIL 1999
NIM : 1711111106
Arah Minat : KEPERDATAAN
Alamat : GRAHA ANGGREK MAS REGENCY BLOK B3
NO. 2

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH (STUDI ANALISIS PUTUSAN NOMOR 9/Pdt.G/2019/PN.Sby)”** dalam rangka memenuhi syarat untuk menempuh/memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan dari hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya serta dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 6 April 2021

Penulis

MATERAI Rp. 6.000,-

MUHAMAD RENGGE

NIM. 1711111106

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, serta kekuatan sehingga kami dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH (STUDI ANALISIS PUTUSAN NOMOR 9/Pdt.G/2019/PN.Sby)”**.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat penulisan skripsi dalam jenjang perkuliahan Strata 1 Universitas Bhayangkara Surabaya. Dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari hambatan dan kesulitan serta tidak lepas dari kekurangan, baik aspek kualitas maupun aspek kuantitas dari materi penelitian yang disajikan. Semua ini didasarkan dari keterbatasan kami. Untuk itu dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan rasa terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Drs. Edy Prawoto, SH., M.Hum. selaku Rektor Universitas Bhayangkara Surabaya.
2. Bapak Dr. Karim, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.
3. Bapak M. Abdul Razak, S.H., M.H. selaku Dosen Wali.
4. Ibu Juli Nurani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing.
5. Bapak Dr. Yahman, S.H., M.H. dan Bapak Wreda Danang Widoyoko, S.HI., M.H. selaku Dosen Penguji

6. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya yang senantiasa mendidik selama ini.
7. Kedua orang tua saya, papi Dr. Abdul Salam, S.H., M.H. dan mami Ir. Fanny Krisna Dewi yang telah memberikan doa dan dukungan terutama selama perkuliahan hingga proses pembuatan skripsi ini.
8. Kepada mama saya Tita Rosita yang telah memberikan dukungan serta doa kepada saya.
9. Kepada adik-adik saya yang tidak hentinya selalu memberikan semangat sekaligus merepotkan saya,
10. Kekasih sekaligus support system saya Iffathulloh Abi yang selalu membantu dan memberikan dukungan semangat kepada saya selama mengerjakan skripsi ini.
11. Segenap keluarga kecil dan sahabat “CHILL TEAM” yang sudah menyemangati bahkan memberi motivasi kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Segenap anggota squad saya “iLLu” yang selalu memberikan dukungan kepada saya.
13. Segenap geng saya “SAHABAT ROY” yang dari semester awal sudah terbentuk, sampai berpencar sendiri-sendiri hingga sekarang.
14. Seluruh teman-teman Angkatan 2017 yang sudah berjuang bersama, terimakasih atas dukungan baik secara moral dari kalian semua.
15. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang sudah membantu memberikan dukungan.

Akhir kata, penulis mempunyai harapan besar skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada semua pembacanya. Penulis juga berharap skripsi ini bisa bermanfaat dan semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala memberi perlindungan kepada kita semua. Amin.

Surabaya,

Penulis

Muhamad Rengge S

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Teori.....	8
F. Metode penelitian.....	13
1. Jenis Penelitian.....	13
2. Pendekatan Masalah.....	13
3. Sumber Bahan Hukum	14
4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	14
5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	15
G. Sistematika Penulisan.....	15

BAB II PENGATURAN HUKUM JUAL BELI DALAM PERUNDANG-
UNDANGAN DI INDONESIA

A. Jual Beli.....	17
B. Perjanjian.....	28
C. Perbuatan Melawan Hukum.....	43

BAB III ANALISIS PUTUSAN NOMOR 9/Pdt.G/2019/PN.Sby

A. Kasus Posisi.....	64
B. Alasan Hukum Penggugat.....	64
C. Putusan Hakim.....	77
D. Analisa Putusan.....	77

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	79
B. Saran.....	80

DAFTAR PUSTAKA.....	81
---------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada umumnya kegiatan jual beli sudah dikenal manusia sejak zaman dahulu, dimana manusia telah menemukan alat tukar yang mempermudah manusia untuk mendapatkan suatu barang. Hakikatnya jual beli pada zaman sekarang lebih mudah dilakukan khususnya di Indonesia, jual beli tersebut merupakan salah satu aktivitas sehari-hari manusia yang berbentuk pertukaran suatu barang yang memiliki nilai dengan barang lainnya atas kesepakatan bersama.

Jual beli juga merupakan salah satu peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang lain sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata.

Menurut Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.¹

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

Sebagian besar benda yang dipunyai seseorang, hak milik atas benda tersebut diperoleh karena adanya penyerahan oleh pihak lain, yakni penjual. Peristiwa perdata atau titel berupa perjanjian jual beli mendominasi kepemilikan benda yang dipunyai oleh setiap anggota masyarakat. Berpangkal dari titik ini terbukti, betapa sentralnya peristiwa perdata berupa perjanjian jual beli itu dalam kancah kehidupan sosial.²

Hukum perdata telah memberlakukan undang-undang yang mengatur tentang jual beli cukup rinci sebagaimana dapat dilihat dalam buku ke-III BW/*burgerlijk wetboek voor* Indonesia atau disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1457 yang berbunyi “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Pasal tersebut cukup jelas mendefinisikan bahwa kegiatan jual beli merupakan suatu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melakukannya.

Jika dilihat dalam unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek dalam jual beli tersebut. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak yang melakukan jual beli telah menyetujui tentang harga dan barang.

² Mohamad Kharis Umardani, “*Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadist) Secara Tidak Tunai*”, *Journal of Islamic Law Studies*, 2019., diakses pada tanggal 11 Februari 2021, pukul 20.30 WIB.

Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”³

Seperti yang kita ketahui terdapat macam-macam objek dalam jual beli, objek tersebut harus benda tertentu yang jelas wujud, jumlah, maupun harganya dan benda tersebut memang benda yang boleh diperjual belikan agar statusnya jelas dan sah menurut hukum. Akan tetapi perlu juga dilihat dari sifat dari benda itu sendiri. Berdasarkan pasal 504 KUH Perdata, benda dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Mengenai benda tidak bergerak, diatur dalam pasal 506 – pasal 508 KUH Perdata. Sedangkan untuk benda bergerak, diatur dalam pasal 509 – pasal 518 KUH Perdata.

Menurut Subekti suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak (*onroerend*) pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang. Suatu benda dihitung termasuk golongan benda yang bergerak karena sifatnya ialah benda yang tidak tergabung dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, seperti barang

³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 2.

perabot rumah tangga yang termasuk golongan benda bergerak karena penetapan undang-undang.⁴

Salah satu objek perjanjian jual beli yang sering terjadi sengketa di Indonesia adalah jual beli tanah. Objek sengketa perjanjian jual beli tersebut berupa hak atas tanah yang telah diatur secara khusus dalam perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Menurut pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan oleh pasal 620 KUH Perdata yaitu membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya menurut ketentuan pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Beralihnya hak milik ketika nama penjual diubah menjadi nama pembeli dalam suatu sertifikat/ akta tanah yang didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Permasalahan yang sering terjadi dalam jual beli tanah di Indonesia, karena adanya salah satu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003., h. 61-62.

(sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata) dimana Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Seperti contoh kasus putusan perdata Nomor. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby dimana pihak Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya, menipiskan Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat I sebagai jaminan pinjaman uang sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) untuk keperluan bisnis jual beli kayu. Bahwa karena pada waktu itu Penggugat belum bisa mengembalikan uang senilai Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, sehingga pada tanggal 30 Oktober 2009, Penggugat diminta Tergugat I untuk hadir di kantor Notaris Sitaresmi Puspadewi Subianto, S.H./Turut Tergugat I untuk mengatur hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat disodori surat yang isinya perjanjian jual beli objek sengketa dengan hak membeli kembali, dan juga disodori Akta Ikatan Jual Beli No. 63 dan Surat Kuasa No. 64 kepada Tergugat II yang isinya menjual rumah tersebut apabila Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya kepada Tergugat I. Baik sebelum dan saat penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli dan Surat Kuasa yang dibuat oleh Notaris, karena Penggugat sama sekali belum pernah menerima uang pembayaran atas jual beli objek sengketa dari Tergugat II. Maka Akta Ikatan Jual Beli dan peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa tersebut adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan

hukum yang berlaku. Berdasarkan hal tersebut maka dengan jelas bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.

Hal ini menimbulkan ketertarikan penulis untuk meneliti dan membahasnya kedalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH (Studi Analisis Putusan Nomor. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby)

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana pengaturan hukum jual beli rumah di Indonesia?
2. Bagaimana penerapan melawan hukum dalam jual beli rumah studi putusan Nomor. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai syarat akademik untuk menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya guna memperoleh gelar Sarjana Hukum.

2. Tujuan Khusus

Secara khusus, skripsi ini sebagai kewajiban untuk menyelesaikan program studi di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya dan akan menambah kualitas karya tulis di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara

D. Manfaat Penelitian

Secara Teoritis

Peneliti berharap agar penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam ranah hukum perdata, sehingga nantinya dapat menjadi acuan dalam pengembangan masalah mengenai perbuatan melawan hukum dalam jual beli

1. Secara Praktis

- a. Peneliti berharap agar penelitian ini dapat memberikan pengetahuan lebih dan wawasan bagi para mahasiswa hukum maupun masyarakat pada umumnya.
- b. Bagi pengambil keputusan, peneliti berharap penelitian ini dapat menambah wawasan dalam menyelesaikan kasus serupa.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan uraian teoritis yang menjadi pisau analisis terhadap pemecahan permasalahan hukum yang diteliti.⁵ Penulis akan menggunakan beberapa teori yaitu

1. Teori Perjanjian

Dasar hukum perjanjian diatur dalam buku III KUH Perdata tentang perikatan. Didalam KUH Perdata istilah *overeenskomst* dan *contract* merupakan pengertian yang sama, hal ini terlihat pada buku III tentang perikatan yang lahir dari perjanjian. Menurut ketentuan pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁶

Menurut R Wirjono Projodikoro, Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana

⁵Pedoman penulisan skripsi, *Pedoman Akademik Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara*. Surabaya, h. 52.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005., h. 1.

satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya⁷

2. Teori Kesepakatan

Menurut Roscoe Pound suatu kesepakatan mengikat karena memang merupakan keinginan para pihak yang menginginkan kesepakatan itu mengikat. Para pihak sendirilah yang pada intinya menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan diri.⁸

Dirumuskan secara normatif di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, bahwa sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu

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

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif sedangkan dua syarat yang terakhir merupakan syarat objektif.

Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis.

⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur , Bandung, 1981., hlm. 9

⁸ Roscoe Pound, *An Introduction To The Philosophy Of Law*, Yale University Press, 1922., h. 57.

Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.⁹

3. Teori Jaminan

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi “bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.” Dengan demikian, segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan apabila orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan.

Sehubungan dengan pengertian hukum jaminan, J. Satrio berpendapat hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur atau dengan kata lain hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.¹⁰

4. Teori Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh

⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Cetakan 6, Rajawali Pers, Jakarta, 2014., h.68.

¹⁰ J Satrio, *Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002., h. 3.

yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan dari undang-undang tersebut Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Kata turun temurun memiliki arti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, tetapi dapat beralih haknya apabila terjadi suatu peristiwa hukum seperti meninggalnya pemegang hak lalu dapat diturunkan hak tersebut kepada ahli warisnya.

Kata terkuat memiliki arti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai, dan hak- hak lainnya.

Sedangkan kata terpenuh memiliki arti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak tersebut dalam menggunakan tanahnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan.

5. Teori Perbuatan Melawan Hukum (*Schutznorm*)

Dalam perbuatan melawan hukum. Teori *Schutznorm* atau disebut juga dengan ajaran “relativitas” berasal dari hukum Jerman, yang dibawa ke negeri Belanda oleh Gelein Vitringa. Kata “*schutz*” secara harfiah berarti “perlindungan”. Sehingga dengan istilah

“*schutznorm*” secara harfiah berarti “norma perlindungan”. Teori *schutznorm* ini mengajarkan bahwa agar seseorang dapat dimintakan tanggung jawabnya karena telah melakukan perbuatan melawan hukum *vide* pasal 1365 KUHPerdara, maka tidak cukup hanya menunjukkan adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang timbul. Akan tetapi, perlu juga ditunjukkan bahwa norma atau peraturan yang dilanggar tersebut dibuat memang untuk melindungi (*schutz*) terhadap kepentingan korban yang dilanggar.¹¹

Prof. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa karena KUHPerdara tidak memberikan indikasi tentang berlaku atau tidaknya teori *schutznorm* ini, hakim tidak harus bahkan tidak selamanya layak untuk menerapkan teori ini. Setidaknya hakim hanya cocok untuk menggunakan teori ini kasus per kasus dan menjadi pedoman bagi hakim serta menjadi salah satu dari sekian banyak alat penolong dalam mewartakan eksistensi unsur keadilan dalam putusannya yang menyangkut dengan perbuatan melawan hukum.¹²

¹¹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013., h. 14.

¹² Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000., h. 16.

F. Metode Penelitian

1. Jenis/ Tipe Penelitian

Penulis dalam menyusun skripsi ini akan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yang dalam pengkajiannya mengacu pada norma-norma dan kaidah-kaidah hukum berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori dan doktrin hukum, yurisprudensi dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian.

2. Pendekatan Masalah

a. Pendekatan Perundang Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah hukum positif dari undang-undang yang bersangkutan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Dengan adanya pendekatan perundang-undangan ini akan membantu penulis untuk mempelajari undang-undang satu dengan undang-undang lainnya. Hasil dari kajian tersebut akan menjadi argumentasi penulis guna memecahkan permasalahan yang sedang diteliti.

b. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah pandangan dari para ahli hukum dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam dunia hukum. Dengan adanya pendekatan konseptual ini dapat membantu penulis untuk menemukan ide-ide tentang pengertian hukum, konsep hukum, dan asas-asas hukum. Pandangan dan doktrin-doktrin tersebut

dapat menguatkan argumentasi penulis dalam menyelesaikan permasalahan yang sedang diteliti.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.

3. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN.Sby

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yang dipakai adalah buku-buku hukum, artikel, dan jurnal-jurnal hukum, yang tentunya berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan yang meliputi pengumpulan peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal,

maupun internet yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum sebagai acuan dalam penulisan skripsi ini.

5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Setelah pengumpulan data selesai dipergunakan metode analisis deduktif, yaitu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum. Berdasarkan kumpulan bahan hukum yang didapat dan ditambahkan dengan pendapat para ahli atau para sarjana sebagai bahan komparatif.

G. Sistematika Penulisan

Berdasarkan sistematika, proposal ini akan diuraikan dalam 4 (Empat) bab, yaitu:

Bab I Pendahuluan

Bab ini sebagai pendahuluan dan pengantar skripsi yang berisi gambaran umum tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam bab-bab selanjutnya.

Bab II Pengaturan Hukum Jual Beli dalam perundang-undangan di Indonesia

Bab ini membahas tentang hambatan-hambatan pelaksanaan yang berisikan tentang uraian dari rumusan masalah pertama, yaitu mengenai pengaturan hukum jual beli dalam perundang-undangan di Indonesia.

BAB II

PENGATURAN HUKUM TENTANG JUAL BELI RUMAH DI INDONESIA

A. Jual Beli

1. Pengertian Umum Jual Beli

Jual beli merupakan aktivitas perdagangan yang telah diatur khusus dalam KUHPerduta, Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya Undang-Undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUHPerduta. Menurut Pasal 1457 KUHPerduta, “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah djanjikan.”

Para ahli memberikan definisi dari jual beli adalah sebagai berikut :

“Jual Beli ialah perjanjian atau persetujuan atau kontrak dimana satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda atau barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.”¹³

¹³ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1982., h.14

Menurut **Salim H.S.** Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.¹⁴

Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

2. Saat Terjadinya Jual Beli

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas konsensualisme (kesepakatan). Sifat dari konsensual jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Jual beli merupakan perjanjian konsensual, yang artinya sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Apabila terjadi kesepakatan mengenai

¹⁴ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003., h. 49.

harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan.

Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur *esensial* dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli.

3. Subjek dan Objek Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum, dimana perjanjian jual beli tersebut terjadi karena adanya kata sepakat antara dua orang atau lebih. Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli, masing-masing orang tersebut memiliki perannya, satu orang menjadi pihak penjual dan satu orang lainnya sebagai pihak pembeli, penjual dan pembeli tersebutlah yang menjadi subyek dari perjanjian jual beli.

Objek yang dapat menjadi objek jual beli yaitu semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan berat, ukuran, dan timbangannya, Adapun objek jual beli tidak diperkenankan untuk di perjualbelikan adalah :¹⁵

a. Benda atau barang orang lain;

¹⁵ Ibid, h. 50.

- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang;
- c. Bertentangan dengan ketertiban, dan
- d. Kesusilaan yang baik.

Pasal 1457 KUHPerdota memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut Pasal 499 KUHPerdota, *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli

Setiap perjanjian jual beli pada dasarnya akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian khususnya jual beli disebut kewajiban hukum, karena kewajiban itu timbul dari suatu perikatan baik dari perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang-Undang. Pada pokoknya kewajiban penjual menurut Pasal 1474 KUHPerdota terdiri dari dua, yaitu:

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;

b. Kewajiban penjual pertanggung jawaban atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik yang berupa tuntutan maupun perbedaan.

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. KUHPerdara mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh. Penyerahan hak milik pun ada 3 macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut.¹⁶

Menurut Pasal 1459 KUHPerdara, terjadinya pindah tangan barang hak milik dari penjual kepada pembeli menurut Pasal 612, Pasal 613 dan Pasal 616 KUHPerdara. yaitu :

a. Menurut Pasal 612 KUHPerdara mengatur penyerahan barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang-barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan, bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

b. Menurut Pasal 616 KUHPerdara mengatur penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang

¹⁶ Ahmadi Miru II, *op.cit.*, h. 128.

bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 KUHPerdato.

c. Menurut Pasal 613 KUHPerdato mengatur penyerahan piutang piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.¹⁷

Penjual juga memiliki kewajiban untuk menanggung atau menjamin barang yang di perjualbelikan. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdato, terdapat dua hal yang wajib menjadi tanggung jawab atau jaminan oleh penjual terhadap barang yang diperjualbelikan, yakni:

- a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram.
- b. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan.

Sedangkan kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang dibeli. Pembeli wajib menyelesaikan pembayaran harga

¹⁷ Ibid, h. 129.

barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Disamping kewajiban utama terdapat 3 kewajiban pokok pembeli, yaitu:¹⁸

- a. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual.
- b. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak.
- c. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak.

Pasal 1513 KUHPerdata sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. Apabila pihak pembeli tidak membayar harga, menurut Pasal 1517 KUHPerdata penjual dapat menuntut pembatalan pembelian.

Hak dari penjual yaitu menerima dan mendapatkan uang hasil pembayaran dari pembeli sesuai dengan kesepakatan, sedangkan hak dari pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya.

5. Bentuk-bentuk Perjanjian Jual Beli

Perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, terdapat dua bentuk perjanjian jual beli yaitu:

¹⁸ Salim HS II, op.cit., h. 56.

a. Perjanjian dalam bentuk lisan, yakni suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan diantara para pihak.¹⁹

b. Perjanjian dalam bentuk tertulis, yakni perjanjian yang dituangkan ke dalam bentuk tertulis atau akta, akta tersebut terbagi atas dua macam yaitu:

1) Akta autentik

Pengetian mengenai akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Akta autentik dapat berupa akta notaris, akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT), akta hipotik. Apabila terjadi sengketa terkait isi ataupun pelaksanaan perjanjian, maka segala hal yang terdapat dalam akta tersebut selalu dianggap benar.

2) Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan atau onderhands merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya perantaraan seorang pejabat. Dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa akta dibawah adalah tulisan yang ditandatangani dan dibuat tanpa perantaraan atau bantuan seorang pejabat umum.

¹⁹ Ibid.

6. Risiko dalam Jual Beli

Risiko dalam jual beli tergantung pada jenis barang yang akan diperjualbelikan yaitu :²⁰

a. Barang telah ditentukan

Mengenai risiko dalam jual beli terhadap barang tertentu diatur dalam Pasal 1460 KUHPerdara . hal pertama yang harus dipahami adalah pengertian dari barang tertentu tersebut. Yang dimaksud barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh pembeli.²¹ Mengenai barang seperti itu Pasal 1460 KUHPerdara menetapkan bahwa risiko terhadap barang tersebut ditanggung oleh si pembeli meskipun barangnya belum diserahkan.

Ketentuan tersebut adalah tidak adil dimana pembeli belumlah resmi sebagai pemilik barang tersebut akan tetapi ia sudah dibebankan untuk menanggung risiko terhadap barang tersebut.

Ketentuan Pasal 1460 KUHPerdara ini tidak berlaku lagi setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No 3 Tahun 1963. Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut merupakan suatu anjuran kepada semua hakim dan pengadilan untuk membuat yuisprudensi yang

²⁰ Ahmadi Miru II, *op.cit.*, h. 103.

²¹ Subekti I, *op.cit.*, h. 25.

menyatakan Pasal 1460 KUHPPerdata tersebut sebagai Pasal yang mati dan karena itu tidak boleh dipakai lagi.²²

b. Barang Tumpukan

Barang yang dijual menurut tumpukan, dapat dikatakan dari semula dipisahkan dari barang-barang milik penjual lainnya. Sudah dari semula dalam keadaan siap untuk diserahkan kepada pembeli.²³ Oleh sebab itu dalam hal ini, risiko diletakkan kepada si pembeli karena barang-barang tersebut telah terpisah.

c. Barang yang dijual berdasarkan timbangan, ukuran atau jumlah

Pasal 1461 KUHPPerdata mengatur tentang barang yang dijual masih harus ditimbang terlebih dahulu, dihitung atau diukur sebelum dikirim kepada si pembeli, Setelah dilakukan penimbangan, perhitungan dan pengukuran maka segala risiko yang terjadi pada barang tersebut merupakan tanggung jawab dari si pembeli. Sebaliknya apabila barang tersebut belum dilakukan penimbangan, perhitungan dan pengukuran maka segala risiko yang ada pada barang tersebut merupakan tanggung jawab dari si penjual.

²² Ibid, h. 27.

²³ Ibid.

B. Perjanjian Jual Beli Rumah

SPJB (Surat Perjanjian Jual Beli Rumah) merupakan surat untuk menjamin kepastian transaksi pembayaran dan penyerahan suatu barang dengan nilai harga yang cukup besar, dalam hal ini rumah. Surat perjanjian jual beli merupakan sebuah dokumen yang memuat pihak penjual dan pembeli, keterangan detail tentang objek yang diperjualbelikan serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. SPJB disebut juga akta non-otentik karena tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris namun tetap memiliki keterikatan antara kedua pihak yang bersangkutan.²⁴ Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dibuat untuk menghindari kerugian dari salah satu pihak sebelum berlanjut ke PPAT atau Notaris.

AJB (Akta Jual Beli Rumah) adalah akte otentik yang berlaku sah secara hukum negara melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris. Transaksi yang tertuang dalam AJB adalah pengalihan hak dari penjual atau pemilik kepada pembeli sesuai yang tercantum dalam Undang-Undang Pertanian dan Agraria. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah juga sudah memberikan format yang harus diikuti dalam setiap transaksi jual beli.²⁵

²⁴ <https://www.intiland.com/id/blog/jual-beli-rumah-kenali-perbedaan-dan-fungsi-ajb-dan-spjb/> (diakses pada tanggal 3 Mei 2021, pukul 10.07 WIB)

²⁵ Ibid.

AJB bisa dibuat setelah kedua belah pihak yang bersangkutan membayar seluruh kewajiban perpajakan yang timbul dari transaksi jual beli tersebut. Kemudian di daftarkan properti untuk balik nama ke kantor pertanahan. Perubahan sertifikat yang dilakukan secara resmi mengalihkan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli.

C. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* yang berasal dari bahasa Belanda atau *contract* yang berasal dari bahasa Inggris.²⁶ Perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain.²⁷

Abdul Kadir Muhammad menyebutkan bahwa dalam suatu perjanjian harus termuat beberapa unsur, yaitu:²⁸

a. Ada pihak pihak

Pihak-pihak yang ada disini paling sedikit harus ada dua orang. Para pihak bertindak sebagai subyek perjanjian tersebut. Subyek mana bisa terdiri dari manusia atau badan hukum. Dalam hal para pihak terdiri dari manusia, maka orang tersebut harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum.

²⁶ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan ke-2, Sinar Grafika, Jakarta, 2003., h. 160.

²⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *op.cit.*, h. 63.

²⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan, Pustaka Yustitia*, Yogyakarta, 2004., h.

b. Ada tujuan yang akan dicapai

Suatu perjanjian haruslah mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai, dan dengan perjanjian itulah tujuan tersebut ingin dicapai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, yang dalam hal ini mereka selaku subyek dalam perjanjian tersebut, para pihak terikat dengan ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

c. Ada prestasi yang harus dilaksanakan

Para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu berkewajiban untuk memenuhi satu prestasi, maka bagi pihak lain hal tersebut adalah merupakan hak dan begitupun sebaliknya.

d. Ada bentuk tertentu

Suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis.

e. Ada syarat-syarat tertentu

Dalam suatu perjanjian tentang isinya, harus ada syarat-syarat tertentu karena dalam suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara ayat satunya menentukan bahwa, “suatu perjanjian atau persetujuan yang sah adalah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan agar suatu perjanjian bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah adalah bilamana perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat tertentu”.

Dari unsur-unsur tersebut mengartikan bahwasanya suatu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak melahirkan kewajiban atau prestasi dimana satu pihak sebagai pihak yang wajib untuk melakukan prestasi, dan pihak lainnya sebagai pihak yang berhak atas prestasi tersebut

Perjanjian tidak terikat oleh suatu bentuk, dapat dibuat secara tidak tertulis atau lisan maupun secara tertulis. Perjanjian yang dibuat secara tertulis dapat dijadikan sebagai salah satu alat bukti apabila terjadi sengketa guna untuk kepentingan pembuktian.

2. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian :

a. Unsur esensialia

Unsur esensialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur esensialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan nunusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian.²⁹

²⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003., h. 85.

b. Unsur naturalia

Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti.³⁰

c. Unsur aksidentalia

Unsur aksidentalia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.³¹

Pada hakikatnya ketiga macam unsur dalam perjanjian tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta dan pasal 1339 KUHPerduta.³²

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerduta berisi ketentuan tentang 4 syarat sahnya perjanjian yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

³⁰ Ibid, h. 87.

³¹ Ibid, h. 89-90.

³² Ibid, h. 84.

Pasal ini merupakan pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif.³³

1) Kesepakatan

Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.³⁴

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wils verklaring*) antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).³⁵

³³ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, op.cit., h. 67.

³⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, loc. cit

³⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001., h. 73.

Pasal 1321 KUHPerdata menyebutkan bahwa : "Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan dan penipuan".

Dengan adanya kesepakatan atau kata sepakat tersebut harus diberikan secara bebas, yang berarti para pihak mempunyai kebebasan kehendak untuk menentukan apa yang akan diperjanjikan dan dengan siapa akan melakukan perjanjian. Sehingga apabila terjadi kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) maka perjanjian tersebut dengan sendirinya batal demi hukum karena telah terjadi cacat kehendak (*wilsgebrek*) sehingga syarat kesepakatan secara hukum dianggap tidak pernah terjadi.

Tanpa sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Sepakat yang diberikan dengan dipaksa adalah *contradictio in terminis*. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat. Yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan dirinya pada perjanjian yang dimaksud atau meolak mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud, dengan akibat transaksi yang diinginkan tidak dapat dilangsungkan.³⁶

³⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, IBI, Jakarta, 1999., h. 46.

2) Kecakapan

Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian telah diatur dalam pasal 1329 KUHPerdara bahwa: “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.”

Kemudian pasal 1330 KUHPerdara menyatakan bahwa ada 3 kriteria orang yang tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum (*handelingsonbekwaam*) dalam membuat perjanjian (persetujuan) yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Seseorang dikatakan belum dewasa menurut pasal 330 KUHPerdara adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun, tetapi telah menikah. Dalam perkembangannya, undang-undang dalam hal ini berdasar pasal 47 dan 50 UU Nomor. 1 Tahun 1974, kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dengan umur 18 tahun.

Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya UU Nomor. 1

Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan 21 tahun.

Umur berperan sangat penting untuk menentukan apakah seseorang telah cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum atau tidak, karena hal ini akan berkaitan dengan pembatalan perjanjian.

Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan (*curatele atau conservatorship*). Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri.

3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*) merupakan syarat sahnya perjanjian yang ketiga. Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, dan haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), seperti hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Menurut Pasal 499 KUHPerdara, *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang

yang bukan hak milik. Maka dari itu, objek perjanjian tidak hanya benda saja, melainkan jasa juga dapat dikategorikan sebagai objek perjanjian.

Obyek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi tersebut merupakan suatu perilaku (*handeling*) tertentu, bisa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu.³⁷

Sesuatu yang pasti tersebut, dapat berupa hak-hak, pelayanan (jasa) barang-barang yang ada atau akan masuk keberadaannya, selama mereka dapat menentukan. Para pihak, jika perjanjian setelah terbentuk tidak mungkin untuk melakukan prestasi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.³⁸

4) Suatu sebab yang halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah suatu sebab yang halal atau kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata Belanda (*oorzaak*) atau Latin (*causa*), lebih mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Sebagai contoh dalam sebuah perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya dimana salah satu pihak menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.

Suatu sebab yang halal dalam klausul perjanjian harus dibuat sebagai kausa yang halal sehingga isi prestasi yang akan dilakukan tidak

³⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001., h. 32.

³⁸ Victor Purba, *Kontrak Jual Beli Barang Internasional (Konvensi Vienna 1980)*, Program Pascasarjana, FH UI, Jakarta, 2002., h. 46.

diperbolehkan melanggar ketentuan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Ketentuan mengenai syarat keempat ini dapat dilihat dalam KUHPerdara pada pasal :

- 1) Pasal 1335 : "Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan".
- 2) Pasal 1336 : "Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab tetapi ada suatu sebab yang halal ataupun jika ada sesuatu sebab yang lain daripada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah sah"
- 3) Pasal 1337 : "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum"

Suatu kausa dapat dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa yang dituangkan kedalam perjanjian isinya bertentangan dengan undang-undang.

Sedangkan untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) tidaklah mudah, karena istilah kesusilaan ini sangat abstrak, dan isinya bisa berbeda-beda antara daerah kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah sesuai dengan perkembangan zaman.

Menurut yurisprudensi yang ditafsirkan dengan kausa adalah isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat kausa di dalam praktek maka hal

tersebut merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah perjanjian itu bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1335- 1337 KUHPerdara).³⁹

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subyektif karena menyangkut subyek yang mengikatkan diri dalam perjanjian, apabila kedua syarat tersebut tidak dipenuhi maka konsekuensi perjanjian tersebut dapat dikatakan sebagai pembatalan secara subyektif atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar atau voidable*).

Pembatalan ini dapat dimintakan oleh salah satu pihak atau pihak ketiga kepada pihak lainnya (lawannya) baik secara langsung maupun melalui putusan pengadilan (melalui gugatan), sebab tanpa dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut secara hukum tetap berlaku dan mengikat para pihak.

Dalam hal ini KUHPerdara memberikan kelonggaran, sepanjang tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap tetap sah berlakunya. Menurut pasal 1331 KUHPerdara, bila seseorang membuat perjanjian dengan seseorang lain yang menurut undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka perjanjian itu tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap.⁴⁰

³⁹ Mariam Darus Badruzaman, op.cit., h. 81.

⁴⁰ Sutan Remy Sjahdeini, loc. cit

Syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat obyektif karena menyangkut obyek yang diperjanjikan, apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi maka konsekuensi perjanjian tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig atau null and void*).

Dalam hal perjanjian itu dinyatakan batal demi hukum, maka pihak yang satu tidak dapat menuntut pihak lainnya berdasarkan perjanjian itu hakim secara *ex officio* wajib menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.⁴¹

4. Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum merupakan pikiran dasar yang terdapat dalam hukum positif atau keseluruhan perundang-undangan atau putusan-putusan hakim yang merupakan ciri umum dari peraturan kongkrit. Buku III KUHPerdara menganut sistim terbuka artinya segala pengaturan dalam hukum perjanjian diberikan sebebaskan-bebasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara tersebut mengandung 4 asas utama dalam perjanjian, yaitu:

- a. Asas kebebasan berkontrak

⁴¹ Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, FH UII, Jogjakarta, 1983., h. 78.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi yang sangat penting di dalam hukum perjanjian mekipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan perjanjian para pihak.

Hal ini tidak terlepas dari sifat buku ketiga KUHPerdara yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.⁴²

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan yang sebebas-bebasnya kepada setiap pihak untuk melakukan perjanjian, tetapi kebebasan tersebut masih memiliki batasan atas berlakunya dari asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak mengandung lima makna, yakni:

- 1) Setiap orang bebas mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian.
- 2) Setiap orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapa saja.
- 3) Setiap orang bebas menentukan bentuk perjanjian yang dibuatnya.
- 4) Setiap orang bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya.
- 5) Setiap orang bebas untuk mengadakan pilihan hukum

⁴² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007., h. 4.

b. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdota. Perjanjian telah sah dan tidak memerlukan formalitas lain sehingga dikatakan sebagai perjanjian bebas bentuk dikarenakan perjanjian tersebut telah terbentuk pada saat tercapainya kata sepakat (*consensus*) diantara para pihak.

Istilah secara sah bermakna bahwa dalam pembuatan perjanjian yang sah (menurut hukum) adalah mengikat, sebagaimana ditentukan oleh pasal 1320 KUHPerdota, karena di dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (*vertrouwen*) di antara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.⁴³

c. Asas daya mengikat kontrak (*pacta sunt servanda*)

Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas-asas dalam hukum perdata yang menyangkut kontrak atau disebut juga dengan asas kepastian hukum.⁴⁴ Sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdota menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak bersifat mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Prinsip dalam asas ini adalah bahwa suatu kontrak wajib dilaksanakan, ditepati dan mengikat kedua belah pihak.⁴⁵

⁴³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010., h. 120-121.

⁴⁴ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2011., h. 74.

⁴⁵ *Ibid.*

d. Asas itikad baik

Asas ini termuat dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Pengertian itikad baik (*te goeder trouw; good faith*) secara harfiah adalah kejujuran atau maksud baik.⁴⁶ Tetapi dalam perundang-undangan tidak memberikan arti yang jelas mengenai definisi dari itikad baik.

Prinsip itikad baik memiliki fungsi yang sangat penting dalam pembuatan kontrak. Dalam menyusun suatu kontrak harus jelas syarat-syarat yang baku dan terlaksananya kontrak.⁴⁷

Pengertian itikad baik menurut Subekti dapat ditemui dalam hukum benda (pengertian subjektif) maupun dalam hukum perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdota (pengertian objektif).⁴⁸

Pengertian secara subjektif yaitu pengertian itikad baik terletak dalam sikap batin seseorang, sedangkan pengertian secara objektif memberikan arti bahwa perjanjian yang dibuat mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Asas ini didasarkan pada proses perjanjian dari awal terbentuknya perjanjian sampai tahap pelaksanaannya.

⁴⁶ Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980., h. 67.

⁴⁷ Yahman, loc. cit.

⁴⁸ Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001., h. 42.

C. Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUHPerdata, dan termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan Melawan Hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan : “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUHPerdata hanya mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri. Jadi Pasal tersebut bukan mengatur mengenai *onrechtmatige daad*, melainkan mengatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum.⁴⁹

Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechmatige daad* dan dalam bahasa Inggris disebut “*tort*”. Kata “*tort*” berasal dari kata latin “*torquere*” atau “*tortus*” dalam bahasa Perancis, seperti

⁴⁹ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2010., h. 18.

kata "wrong" berasal dari kata Perancis "wrung" yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).⁵⁰

Kata "tort" berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum atau biasa disebut *onrechtmatige daad* dalam sistim hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya.

Menurut **R. Wirjono Projodikoro** yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum yaitu bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah "onrechtmatige daad" dirafsirkan secara luas.⁵¹

Menurut **Ter Haar** yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum ialah tiap-tiap gangguan dari keseimbangan, tiap-tiap gangguan pada barang-barang kelahiran dan kerohanian dari milik hidup seseorang atau gerombolan orang-orang.⁵²

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :⁵³

⁵⁰ Munir Fuady I, loc. cit

⁵¹ Wirjono Projodikoro II, op.cit., h.7.

⁵² Budi Untung, *Hukum Dan Etika Bisnis*, Andi Offset, Yogyakarta, 2012., h. 45.

⁵³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999., h. 4.

- a. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
- b. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
- c. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
- d. Suatu kesalahan perdata (civil wrong) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban trust ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya.
- e. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual
- f. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.⁵⁴

2. Syarat dan Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur – unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- d. Adanya kerugian bagi korban
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
- f. Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.⁵⁵

Berikut ini penjelasan bagi masing – masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut :

- a. Adanya Suatu Perbuatan

Kata perbuatan meliputi perbuatan positif, yang bahasa aslinya “*daad*” (Pasal 1365 KUHPerdata) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa

⁵⁴ Ibid, h. 5.

⁵⁵ Munir Fuady, loc. cit.

aslinya bahasa Belanda “*nalatigheid*” (kelalaian) atau “*onvoorzigtigheid*” (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1366 KUHPerdara. Dengan demikian, Pasal 1365 KUHPerdara itu untuk orang-orang yang betul-betul berbuat, sedangkan Pasal 1366 KUHPerdara itu untuk orang yang tidak berbuat. Pelanggaran dua Pasal ini mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian.⁵⁶

Perbuatan adalah perbuatan yang nampak secara aktif, juga termasuk perbuatan yang nampak secara tidak aktif artinya tidak nampak adanya suatu perbuatan, tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan.⁵⁷

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “*causa yang diperbolehkan*” sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian.

⁵⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000., h. 4.

⁵⁷ Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1969., h. 250.

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:⁵⁸

- 1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- 2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschaappelojk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed*)

c. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelment*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut.

Kesalahan dalam arti subjektif adalah melihat pada orang yang melakukan perbuatan itu, apakah menurut hukum dapat

⁵⁸ Abdul Kadir Muhammad, loc. cit.

dipertanggungjawabkan. Sedangkan kesalahan dalam arti objektif adalah seseorang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena berbuat kesalahan, apabila ia bertindak dari pada seharusnya dilakukan oleh orang-orang dalam keadaan itu dalam kehidupan bermasyarakat.

Karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jika pun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan pada undang-undang lain.

Karena Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur – unsur sebagai berikut:

- 1) Ada unsur kesengajaan, atau
- 2) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)
- 3) Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain – lain.

d. Adanya Kerugian Bagi Korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.

e. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan Kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian.

Kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan, atau kerugiaan itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.⁵⁹

f. Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik

⁵⁹ Munir Fuady, *op.cit.*, h. 8.

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum. Jadi jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan Perbuatan Melawan Hukum, karena tindakannya bertentangan dengan prinsip maupun sikap kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.⁶⁰

3. Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan :“ Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Ketentuan Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan : “ Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.

Dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (*positip=culpa in commitendo*) atau karena tidak berbuat (*pasif=culpa in ommitendo*). Sedangkan Pasal 1366 KUH Perdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh

⁶⁰ Ibid, h. 8-9.

kesalahan karena kelalaian (*onrechtmatigenalaten*). Orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawaban atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi.

Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi masalah pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi 2 golongan, yaitu:

a. Tanggung jawab langsung Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdato. Dengan adanya interpretasi yang luas sejak tahun 1919 (*Arest Lindenbaun vs Cohen*) dari Pasal 1365 KUHPerdato ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.

b. Tanggung jawab tidak langsung Menurut Pasal 1367 KUHPerdato, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum

perdata, pertanggung jawabannya selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada negara, tergantung siapa yang melakukannya. Adanya kemungkinan pengalihan tanggung jawab tersebut disebabkan oleh dua hal:

1) Perihal pengawasan

Adakalanya seorang dalam pergaulan hidup bermasyarakat menurut hukum berada di bawah tanggung jawab dan pengawasan orang lain. Adapun orang-orang yang bertanggung jawab untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain menurut Pasal 1367 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- 1) Orang tua atau wali, bertanggung jawab atas pengawasan terhadap anak-anaknya yang belum dewasa
- 2) Seorang *curator*, dalam hal *curatele*, bertanggung jawab atas pengawasan terhadap *curandus*
- 3) Guru, bertanggung jawab atas pengawasan murid sekolah yang berada dalam lingkungan pengajarannya.
- 4) Majikan, bertanggung jawab atas pengawasan terhadap buruhnya
- 5) Penyuruh (*lasgever*), bertanggung jawab atas pengawasan terhadap pesuruhnya.

Terkait dengan hal ini pengawasan dapat dianggap mempunyai untuk menjaga agar jangan sampai seorang yang diawasi itu melakukan

perbuatan melawan hukum. Pengawas itu harus turut berusaha menghindarkan kegoncangan dalam masyarakat, yang mungkin akan disebabkan oleh tingkah laku orang yang diawasinya.

2) Pemberian kuasa dengan risiko ekonomi

Sering terjadi suatu pertimbangan tentang dirasakannya adil dan patut untuk mempertanggungjawabkan seseorang atas perbuatan orang lain, terletak pada soal perekonomian, yaitu jika pada kenyataannya orang yang melakukan perbuatan melawan hukum itu ekonominya tidak begitu kuat. Hal ini berdasarkan pertimbangan bahwa percuma saja jika orang tersebut dipertanggungjawabkan, karena kekayaan harta bendanya tidak cukup untuk menutupi kerugian yang disebabkan olehnya dan yang diderita oleh orang lain. Sehingga dalam hal ini yang mempertanggungjawabkan perbuatannya adalah orang lain yang dianggap lebih mampu untuk bertanggung jawab.

4. Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum

Akibat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dari segi yuridis konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum, yaitu sebagai berikut:

a. Konsep ganti karena wanprestasi kontrak.

b. Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

Bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

a. Ganti Rugi Nominal

Apabila adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

b. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stress, malu, jatuh nama baik dan lain-lain.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesenggajaan yang berat atau sadis.⁶¹

Oleh karena ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum tidak diatur dalam KUHPerdara, maka diterapkannya metode penemuan hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo metode penemuan hukum adalah proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi tugas melaksanakan hukum terhadap peristiwa-peristiwa hukum konkrit.⁶²

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur kerugian dan ganti rugi yang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan 2 pendekatan sebagai berikut:

a. Ganti Rugi Umum

Yang dimaksud dengan ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum.⁶³

⁶¹ Munir Fuady I, *op.cit.*, h. 135.

⁶² Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014., h. 46

⁶³ Munir Fuady I, *loc. cit.*

Ketentuan ganti rugi yang umum ini oleh KUHPerdata dalam bagian keempat buku ketiga, mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252. Dalam hal ini untuk ganti rugi tersebut, KUHPerdata secara konsisten untuk hal ganti rugi digunakan istilah :⁶⁴

a. Biaya

Yang dimaksud dengan biaya adalah setiap *cost* atau uang, atau apapun yang dapat dinilai dengan uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan.

b. Rugi

Rugi atau kerugian adalah berkurang (merosotnya) suatu nilai kekayaan sebagai akibat dari adanya suatu peristiwa perbuatan melawan hukum.

c. Bunga

Bunga adalah suatu keuntungan yang seharusnya diperoleh, tetapi tidak jadi diperoleh karena adanya suatu perbuatan melawan hukum. Pengertian bunga dalam Pasal 1243 KUHPerdata lebih luas dari pengertian bunga dalam istilah sehari-hari yang berarti bunga uang, yang hanya ditentukan dengan presentase dari hutang pokoknya.

b. Ganti rugi khusus

⁶⁴ Ibid, h. 136-137.

KUHPerdata juga mengatur ganti rugi khusus yakni ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu Perbuatan Melawan Hukum, selain dari bentuk ganti rugi dalam bentuk yang umum, KUHPerdata juga menyebutkan pemberian ganti rugi terhadap hal-hal sebagai berikut :

1) Ganti Rugi untuk semua Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata).

Yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain”. Orang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian terhadap orang yang mengalami kerugian.⁶⁵

2) Ganti Rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUHPerdata).

Seorang subjek perbuatan melanggar hukum dapat mempunyai suatu kedudukan tertentu dalam masyarakat sedemikian rupa, sehingga dirasakan adil atau patut, bahwa disamping orang itu, atau dengan

⁶⁵ Munir Fuady I, loc. cit.

menyampingkan orang itu, seharusnya ada seorang lain yang juga dipertanggungjawabkan

Alasan untuk ini terletak pada dua macam sifat perhubungan hukum antara seorang subjek perbuatan melanggar hukum dan orang lain itu, yaitu yang pertama sifat pengawasan atas seorang subjek itu, yang diletakkan atas pundak orang lain, dan sifat yang kedua sifat pemberian kuasa oleh orang lain kepada subjek itu untuk menarik orang lain itu dalam resiko perekonomian dari perbuatan melanggar hukum.⁶⁶

Pasal 1366 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Setiap Orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

Pasal 1367 berbunyi : Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Pasal 1367 ayat (2) : Orang tua dan wali bertanggungjawab tentang kerugian, yang disebabkan oleh anak-anak belum dewasa, yang tinggal pada

⁶⁶ R. Wirjono Prodjodikoro, op.cit, hlm 22.

mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua atau wali.

Pasal 1367 ayat (3) : Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya.

Pasal 1367 ayat (4) : Guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh murid-murid dan tukang-tukang mereka selama waktu orang-orang ini berada di bawah pengawasan mereka.

Berdasarkan kutipan pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.⁶⁷

⁶⁷ Ibid, h. 23.

3) Ganti Rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPerdara). Pasal 1368 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

Pemilik seekor binatang, atau siapa yang memakainya adalah selama binatang itu dipakainya, bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh binatang tersebut, baik binatang itu ada di bawah pengawasannya, maupun tersesat atau terlepas dari pengawasannya.

Seseorang yang merasa dirugikan oleh hewan peliharaan orang lain dapat meminta ganti rugi kepada pemiliknya, sebesar kerugian yang dialaminya karena hewan peliharaan tersebut.⁶⁸

4) Ganti Rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdara).

Di dalam Pasal 1369 KUHPerdara diatur mengenai tanggung jawab pemilik gedung yang ambruk, isi Pasal 1369 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut adalah “Pemilik sebuah gedung adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang disebabkan ambruknya gedung itu untuk seluruhnya atau sebagian, jika ini terjadi karena kelalaian dalam pemeliharaannya, atau karena sesuatu cacat dalam pembangunan maupun tatananya.”

5) Ganti Rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPerdara).

⁶⁸ Munir Fuady I, *op.cit.*, h. 144.

Ganti Rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh, diatur di dalam Pasal 1370 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, isi dari Pasal 1370 itu sendiri yaitu : “Dalam halnya suatu pembunuhan dengan sengaja atau karena kurang hati-hatinya seseorang, maka suami atau istri yang ditinggalkan, anak atau orang tua si korban, yang lazimnya mendapat nafkah dari pekerjaan si korban, mempunyai hak menuntut suatu ganti rugi, yang harus dinilai menurut kedudukan dan kekayaan kedua belah pihak.”

6) Ganti Rugi karena orang telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdata).

Di dalam Pasal 1371 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa : “Penyebab luka atau cacatnya sesuatu anggota badan dengan sengaja atau karena kurang hati-hati memberikan hak kepada si korban untuk, selain penggantian biaya penyembuhan, menuntut penggantian kerugian yang disebabkan oleh luka atau cacat tersebut.”

Ganti Kerugian yang disebabkan oleh luka atau cacat tersebut tersebut didasarkan pada Pasal 1371 ayat (2), yang menyebutkan bahwa “Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan”.

7) Ganti Rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1380 KUHPerdata).

Tentang Perbuatan Melawan Hukum berupa penghinaan atau penjatuhan nama baik diatur mulai dari Pasal 1372 sampai dengan Pasal

1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di dalam Pasal 1372 disebutkan bahwa “Tuntutan Perdata tentang hal penghinaan adalah bertujuan mendapat penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik”.

Ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum seperti ini, yang umumnya dalam bentuk ganti rugi immateril, diberikan dengan mengikuti persyaratan yuridis seperti memperhatikan berat ringannya penghinaan, memperhatikan pangkat dan kedudukan serta kemampuan si terhina, memperhatikan pangkat dan kedudukan serta kemampuan si menghina, memperhatikan situasi dan kondisi, memperhatikan pernyataan menyesal dan permintaan maaf di depan umum dan memperhatikan adanya perdamaian atau pengampunan di antara para pihak. Hal ini bahkan dapat menggugurkan tuntutan.⁶⁹

Menurut Pasal 1380 juga terdapat hal lain yang dapat menggugurkan tuntutan. Isi dari Pasal 1380 yakni “Tuntutan dalam penghinaan gugur dengan lewatnya waktu satu tahun, terhitung mulai hari dilakukannya perbuatan dan diketahuinya perbuatan itu oleh si penggugatnya”.

⁶⁹ Ibid, h. 146.

BAB III

PENERAPAN HUKUM TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH STUDI PUTUSAN NOMOR 9/Pdt.G/2019/PN.Sby

A. Kasus Posisi

Putusan Pengadilan Nomor. 9/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 21 Oktober 2019 tentang Perbuatan Melawan Hukum Atas Nama Tergugat Windarta Gunawan dan Yudi Tantonno.⁷⁰

1. Alasan Hukum Penggugat

Bahwa, Penggugat adalah pemilik sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya, seluas 456 M yang terletak di Jl. Sutorejo Timur ZZ-32/19, RT.007, RW.008, Kelurahan Dukuh Sutorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo, sesuai Surat Gambar Situasi Tanggal 10-11-1994 No.12.448/1994, atas nama Nyonya THUNG NATALIA CHENDRAWATI (objek sengketa)

Bahwa, pada tanggal 15 Agustus 2009, Penggugat menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo, atas nama

⁷⁰ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 9/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 21 Oktober 2019.

Nyonya THUNG NATALIA CHENDRAWATI kepada Tergugat I sebagai jaminan pinjaman uang sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut belum pernah diberikan oleh Tergugat I Kepada Penggugat, dan menurut Tergugat I uang senilai Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut digunakan oleh Tergugat I untuk mengurus perkara suami Penggugat di Polda Kalimantan Tengah dalam perkara illegal logging serta mengeluarkan barang bukti kayu olahan tersebut belum bisa dikeluarkan dan sekarang barang bukti tersebut tidak tahu keberadaannya di mana lagi, jadi Penggugat sama sekali belum pernah menerima secara tunai/cash uang senilai Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat I

Bahwa, karena barang bukti kayu olahan yang disita oleh Polisi Plda Kalimantan Tengah belum bisa dikeluarkan sehingga Penggugat belm bisa mengembalikan uang senilai Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima rastus juta rupiah) tersebut, dan mulai ditandatangani surat tanggal 15 Agustus 2009 Penggugat dibebani kewajiban membayar kepada Tergugat I tiap bulannya Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dan Penggugat baru bisa mengangsur pembayaran pinjaman tersebut dengan harga kayu lokal dan mengirim kayu-kayu tersebut kepada perusahaan-perusahaan yang ditunjuk oleh Tergugat I mulai bulan Mei 2011 sampai tahun 2017 yang totalnya sudah mencapai 5364.4144 M yang harganya Rp 16.664.496.848,- (enam belas milyar enam ratus enam puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus empat delapan rupiah

Bahwa, karena pada waktu itu Penggugat belum bisa mengembalikan uang senilai Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, sehingga pada tanggal 30 Oktober 2009, Penggugat diminta Tergugat I untuk hadir di kantor Notaris Sitaresmi Puspawati Subianto,SH. Turut Tergugat I untuk mengatur hubungan hukum Tergugat I, Penggugat disodori surat yang isinya perjanjian jual beli objek sengketa dengan hak membeli kembali, selanjutnya juga disodori Akta Ikatan Jual Beli No. 63 dan Surat Kuasa No. 64 yang isinya menjual rumah tersebut sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo, sesuai Surat Gambar Situasi Tanggal 10-11-1994 No. 12.448/1994, atas nama nyonya THUNG NATALIA CHENDRAWATI (objek sengketa) kepada Tergugat II, dan pada waktu itu Penggugat bertanya kepada Tergugat I, apa hubungan Penggugat dengan Tergugat II, bukankah antara Penggugat dengan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hutang piutang, lagipula sudah ada perjanjian utang sebagaimana surat tertanggal 15 Agustus 2009 mengapa dibuatkan perjanjian jual beli? Dan jawaban Tergugat I bahwa surat perjanjian jual beli ini hanya berjaga-jaga apabila apabila Penggugat tidak melunasi utangnya kepada Tergugat I

Bahwa baik sebelum dan saat penandatanganan Akta Ikatan Jual beli No. 63 dan Surat Kuasa No. 64 yang dibuat oleh Turut Tergugat I tertanggal 30 Oktober 2009, Penggugat sama sekali belum pernah menerima uang Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat II dan sama sekali tidak pernah ada bukti transfer penyetoran uang Rp

2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat II kepada Penggugat, dan Penggugat tidak pernah menerbitkan kwitansi pembayaran atas jual beli objek sengketa. Dengan demikian Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Pekara ini berkenan menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Sutorejo Timur ZZ-32/19, RT.007, RW.008, Kelurahan Dukuh Sutorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo, sesuai Surat Gambar Situasi Tanggal 10-11-1994 No. 12.448/1994, atas nama Nyonya THUNG NATALIA CHENDRAWATI (Penggugat), karena Penggugat belum pernah menerima sepeser pun uang pembelian dari Tergugat II, dan menyatakan bahwa Akta Ikatan Jual Beli No. 63 Tertanggal 30 Oktober 2009 dan Surat Kuasa No. 64 Tertanggal 30 Oktober 2009, yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Sitaresmi Puspadewi Subianto, SH. (Turut Tergugat I) adalah cacat hukum dan dibatalkan; dan menyatakan bahwa Peralihan hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo yang terletak di Jl. Sutorejo Timur ZZ-32/19, RT.007, RW.008, Kelurahan Dukuh Sutorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya atas nama YUDI TANTONO (Tergugat II) yang didasarkan pada Akta Ikatan Jual Beli No. 63 Tertanggal 30 Oktober 2009, yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Sitaresmi Puspadewi Subianto, SJ. (Turut Tergugat I) beserta akta jual belinya adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang berlaku

Bahwa sejak Tahun 2011 sampai dengan Tahun 2017 Penggugat fokus untuk membayar hutang kepada Tergugat I yang tidak ada putus-putusnya dengan kewajiban membayar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sehingga mulai awal Tahun 2017 Penggugat mengalami kebangkrutan ekonomi dan kesulitan dalam membayar hutang tersebut

Bahwa karena Tergugat II belum pernah membayar harga pembelian objek sengketa, maka Penggugat pada Tanggal 04 Januari 2018 telah mengirimkan Surat tagihan agar Tergugat II membayar harga pembelian rumah, namun Tergugat II belum melakukan pembayaran harga pembelian atas objek sengketa. Dengan demikian Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa ini berkenan menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat

Bahwa untuk mendapatkan kembali sertifikat objek sengketa dari Tergugat I, Penggugat sejak tanggal 03 Mei 2011 sampai dengan tanggal 02 Juni 2017 membayar kepada Tergugat I beserta bunga tiap bulannya Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan pembayaran pengiriman kayu lokal sebanyak: 5364.4144 M yang harganya Rp 16.664.496.848,- (enam belas milyar enam ratus enam puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus empat puluh delapan rupiah) ke perusahaan-perusahaan yang ditunjuk oleh Tergugat I. Dengan demikian Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan

Sertifikat Hak Milik Nomor: 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo tersebut kepada Penggugat

Bahwa, atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil dan kerugian immaterial, sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil berupa: selisih kelebihan bayar, yang dihitung dengan rumus: (Pembayaran Penggugat yang berupa pengiriman kayu lokal kepada Tergugat I dikurangi utang Penggugat kepada Tergugat I), yakni:
$$\text{Rp } 16.664.496.848,- - \text{Rp } 2.500.000.000,- = \text{Rp } 14.164.496.848,-$$

(empat belas milyar seratus enam puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu delapan rupiah).
- b. Kerugian immateriil yang berupa: keresahan di dalam keluarga dan tekanan batin yang mengakibatkan Penggugat menderita shock dan sakit yang harus inap maupun rawat jalan dengan pengawasan dokter, yang apabila diperhitungkan sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

Berdasarkan hal tersebut mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 14.164.496.848,- (empat belas milyar seratus enam puluh empat juta empat ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus empat puluh delapan rupiah), dan membayar kerugian immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

Bahwa oleh karena jika Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk melakukan perbuatan untuk mngembalikan Sertifikat Hak Milik No. 2358

Kelurahan Dukuh Sutorejo kepada Penggugat, dengan demikian mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa atas setiap hari keterlambatan melaksanakan perbuatan menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 2358 Kelurahan Dukuh Sutorejo tersebut dengan hukuman pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari

Bahwa gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HR mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding, Kasasi maupun perlawanan (*Uitvoerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan duduk perkara tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan:

B. Putusan Hakim

Menimbang, bahwa dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

EKSEPSI TERGUGAT I

1. *Exeptio Dominio* (Obyek bangunan yang digugat bukanlah milik Penggugat) Bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 456 m² dan bangunannya merupakan aset milik Tergugat II dan bukan milik Penggugat;
2. Gugatan Penggugat *Error In Persona* Karena antara Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum yang jelas;
3. Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) Karena gugatan Penggugat tidak jelas dan saling bertentangan;

EKSEPSI TERGUGAT II

1. Eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus dari Kuasa Hukum Penggugat tidak sah; Karena Surat Keterangan Tanda Pengenal Advokat (KTPA) milik Advokat yang bersangkutan sudah tidak berlaku, sedangkan pendaftaran gugatan dilakukan pada tanggal 07 Januari 2019;
2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Kabur) Karena dalam dalil gugatan Penggugat disebutkan Tergugat belum pernah membayar harga pembelian obyek sengketa dan Penggugat telah mengirim surat tagihan pada tanggal 04 Juni 2018, tetapi dalam petikan Penggugat mohon menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat bersifat keliru (*Error In Persona*) Karena Tergugat II tidak ada sangkut pautnya dan tidak ada hubungan dengan tergugat I dengan Penggugat karena itu Tergugat II tidak tepat di jadikan pihak dalam perkara *aquo*;

EKSEPSI Turut Tergugat II

1. Gugatan penggugat salah alamat Karena Turut Tergugat II (BPN) tidak mempunyai hubungan langsung dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II, Penggugat dalam Repliknya pada pokok menolak seluruh Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II dalam Dupliknya bertetap pada Eksepsinya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan perbedaan pendapat antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II tersebut diatas Pengadilan menyimpulkan Eksepsi Para Tergugat tersebut terdiri:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*);
2. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona*;
3. Eksepsi Domini (Obyek barang yang digugat bukan milik Penggugat);
4. Eksepsi gugatan Surat Kuasa dari Kuasa Hukum tidak sah;
5. Eksepsi gugatan Penggugat Penggugat salah alamat;

I. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa maksud dalam gugatan kabur berarti isi gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mempelajari surat gugatan Penggugat tersebut menurut Pengadilan Gugatan Penggugat tersebut jelas mempermasalahkan tentang pinjam meminjam uang antara Penggugat

dengan tergugat I yang uangnya belum diterima oleh Penggugat dan oleh Penggugat telah diserahkan SHM No 2358 atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas maka menurut Pengadilan gugatan Penggugat tidaklah kabur dan Exeptional Tergugat haruslah ditolak;

II. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Menimbang, bahwa maksud dari Eksepsi *Error In Persona* ada Eksepsi tentang orang yang bertindak sebagai Penggugat bukanlah orang yang berhak dan tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat Tergugat I karena Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti dan mempelajari surat gugatan Penggugat ternyata Penggugat telah menggugat Para Tergugat karena Penggugat merasa telah dirugikan oleh Para Tergugat dan Para Tergugat ada hubungan hukum dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi Para Tergugat tentang gugatan Penggugat *Error In Persona* haruslah ditolak;

III. Eksepsi Tentang Domini (Obyek Barang Yang Di Gugat Bukan Milik Penggugat);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi inipun haruslah ditolak karena obyek sengketa dalam perkara ini adalah SHM No. 2358 adalah atas nama Penggugat;

IV. Eksepsi Tentang Surat Kuasa Dari Kuasa Penggugat Tidak Sah

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi inipun haruslah ditolak karena Surat kuasa Penggugat telah memenuhi syarat sebagaimana yang di tentukan dalam SEMA No. 4 Tahun 1994;

V. Eksepsi Gugatan Pengugat Salah Alamat

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi inipun haruslah ditolak karena gugatan Pengugat telah dengan jelas mencantumkan alamat Para Tergugat; Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut hukum Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan mempertimbangkan pokok perkara, Pengadilan akan mempertimbangkan apakah surat gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil surat gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pemeriksaan dipersidangan dengan memperhatikan Surat Bukti yang diajukan oleh Tergugat II berupa bukti T.II-1 terhadap SHM No. 2358 telah diletakkan Hak Tanggungan No. 03394/2016 [ada tanggal 23 Juni 2016 di PT. Bank Central Asia, Tbk dan bukti T.II-10 berupa perjanjian kredit No. 37 yang dibuat oleh Tergugat II

dan telah menyerahkan barang jaminan kepada PT. Bank Central Asia, Tbk berupa Hak Milik No. 2358;

Menimbang, bahwa juga berdasarkan keterangan saksi Tergugat II bernama Oksita Maulanih Chambali yang mengaku sebagai pegawai BCA bekerja pada bagian penyelesaian kredit pada pokoknya menerangkan bahwa SHM NO. 2358 seluas 456 m2 sekarang berada di BCA sebagai barang jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas jelas terlihat bahwa ternyata obyek sengketa SHM Nomor.2358 seluas 456 m2 sekarang berada di bawah kekuasaan pihak ke-III yakni PT. Bank Central Asia, Tbk yang telah dijadikan barang jaminan kredit dan telah diletakkan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas dihubungkan dengan gugatan Penggugat ternyata pihak PT. Bank Central Asia, Tbk sebagai pemegang hak Tanggung atas jaminan kredit tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak PT. Bank Central Asia, Tbk tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini maka menurut hukum acara gugatan Penggugat masih kurang pihak yang harus digugat sehingga menurut Putusan MA Nomor.62 K/Sip/1975 menyatakan oleh karena obyek perkara tidak dikuasai oleh Tergugat tetapi telah di kuasai oleh pihak ke-III, dengan demikian oleh karena pihak ke-III tersebut tidak ikut digugat, maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consorsium* dan apabila

pihak ke-III yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat maka gugatan Penggugat harus dinyatakan mengandung cacat formil dan gugatan yang cacat formil harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap pokok perkara serta bukti-bukti Pengadilan tidak akan mempertimbangkan lagi;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa maksud dari tujuan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Konvensi mengandung cacat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan dalam Konvensi pada pokok perkara belum dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat diterima maka menurut hukum gugatan dalam Rekonvensi pun tidak akan dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka menentukan pada Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan pada amar Putusan;

Mengingat ketentuan perundang-undangan yang berlaku khusus HIR dan Peraturan lain yang bersangkutan;

C. Putusan Hakim

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.366.000,- (tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

D. Analisa Putusan

Berdasarkan putusan diatas, menurut penulis gugatan Penggugat (Thung Natalia Cendrawati) tidak dapat diterima karena Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan mengandung cacat formil. Yang mana hal tersebut dijadikan dasar pertimbangan hakim untuk memutuskan perkara dalam kasus Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Rumah, yang semuanya diputuskan dalam putusan sebagaimana diatas, menurut penulis putusan hakim sudah benar dengan ketentuan peraturan atau undang-undang yang berlaku. Dan telah beralasan sebagai berikut :

Bahwa dasar gugatan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, karena perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat II (Yudi Tanton) yang dipermasalahkan oleh Penggugat timbul atas dasar perjanjian jual beli, dan jual beli tersebut sah karena telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat-syarat sah perjanjian.

Atas dasar itu Yudi Tanton dalam hal ini disebut sebagai (Penggugat Rekonpensi) melayangkan gugatan balik atau Rekonpensi kepada Thung Natalia Cendrawati dalam hal ini disebut sebagai (Tergugat Rekonpensi), karena tidak mau menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonpensi padahal Penggugat Rekonpensi sudah membeli tanah tersebut dan melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonpensi.

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah menempati objek sengketa secara tanpa hak dan ijin dari Penggugat Rekonpensi dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi karena Penggugat Rekonpensi tidak bisa menguasai, memanfaatkan dan menggunakan tanah miliknya yang sah tersebut, haruslah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian pembahasan diatas, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian yang telah diatur di dalam Pasal 1457-1540 KUHPerdara. Adanya undang-undang yang mengatur tentang jual beli membuktikan bahwa kegiatan atau aktivitas jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang memiliki akibat hukum.
2. Berdasarkan kasus diatas, Yudi Tantonno merasa dirugikan oleh tindakan Thung Natalia Cendrawati, karena menempati objek rumah tanpa hak dan ijin, serta menimbulkan kerugian yang mengakibatkan Yudi Tantonno tidak dapat menguasai, memanfaatkan dan menggunakan tanah miliknya secara sah. Maka dengan jelas perbuatan yang dilakukan oleh Thung Natalia Cendrawati tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebab perbuatan yang dilakukannya memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum

B. Saran

1. Sebaiknya 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, dan harus memperhatikan syarat-syaratnya seperti yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara agar memiliki pengetahuan yang tepat tentang perjanjian. Diharapkan untuk masyarakat yang ingin melakukan perjanjian jual beli tanah dan rumah untuk berhati-hati dan paham dengan ketentuan serta kewajiban yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, sehingga dalam pelaksanaannya masyarakat tidak melakukan kesalahan hukum.
2. Apabila dalam sebuah perjanjian jual beli terjadi masalah hukum yang sampai merugikan salah satu pihak seperti pada contoh kasus diatas hendaknya untuk dibawa ke pengadilan guna mendapatkan keadilan serta kepastian hukum. Karena hakim lah yang berhak dan berwenang untuk memutuskan seseorang itu dinyatakan melakukan kesalahan berupa wanprestasi ataukah melakukan perbuatan melawan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- _____, *Hukum Perikatan, Pustaka Yustitia*, Yogyakarta, 2004
- Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1969
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Cetakan 6, Rajawali Pers, Jakarta, 2014
- _____, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Budi Untung, *Hukum Dan Etika Bisnis*, Andi Offset, Yogyakarta, 2012
- Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, FH UII, Jogjakarta, 1983
- J Satrio, *Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- _____, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

- M.A. Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2010
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- _____, *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013
- Pedoman penulisan skripsi, *Pedoman Akademik Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara*. Surabaya
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1982
- Roscoe Pound, *An Introduction To The Philosophy Of Law*, Yale University Press, 1922
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- _____, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan ke-2, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Subekti, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980

- ____, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- ____, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001
- ____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005
- ____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003
- Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pemerintah*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, IBI, Jakarta, 1999
- Victor Purba, *Kontrak Jual Beli Barang Internasional (Konvensi Vienna 1980)*, Program Pascasarjana, FH UI, Jakarta, 2002
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur , Bandung, 1981
- ____, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000
- Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2011
- Mohamad Kharis Umardani, “*Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadist) Secara Tidak Tunai*”, *Journal of Islamic Law Studies*, 2019, diakses pada tanggal 11 Februari 2021 pukul 20.30 WIB

PUTUSAN

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan PN SURABAYA Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Sby.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/556cd9742efe80266c54acf0b6aa1dd9.html>, (diakses pada tanggal 30 Januari 2021 pukul 22.23 WIB.)

WEB

<https://www.intiland.com/id/blog/jual-beli-rumah-kenali-perbedaan-dan-fungsi-ajb-dan-spjb/> (diakses pada tanggal 3 Mei 2021, pukul 10.07 WIB.)