



**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN
WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN
NOMOR.41/PDT.G/2020.PN.SEL.)**

***JURIDICAL REVIEW OF TORT AND DEFAULT IN THE SALE AND
PURCHASE OF LAND (STUDY VERDICT NO. 41 / PDT.G/2020.PN. SEL.)***

Lalu Arian Hapdi

Fakultas Hukum Universitas Islam Al – Azhar

email: arianhapdi23@gmail.com

Khairul Aswadi

Fakultas Hukum Universitas Islam Al – Azhar

email: adynaufal87@gmail.com

Irma Istihara Zain

Fakultas Hukum Universitas Islam Al – Azhar

email: Irma.istihara96@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk pengaturan hukum jual beli tanah berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata indonesia dan Undang-Undang Republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 tentang pokok agraria dan bentuk perbuatan melawan hukum dan wanprestasi didalam suatu putusan. Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah tipe penelitian *hukum normatif*, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan *konseptual* (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan - bahan hukum yang didapat melalui studi kepustakaan dan studi dokumen akan dianalisis secara *kualitatif* berupa *interpretasi* mendalam bagaimana lazimnya penelitian hukum normatif. Berdasarkan hasil penelitian 1) pengaturan hukum jual beli tanah berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata indonesia dan Undang-Undang Republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 tentang pokok agraria 2) bentuk perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah berdasarkan putusan Nomor.41/Pdt.G/2020.Pn.Sel. Tindakan perbuatan melawan hukum bukan hanya berbentuk materil akan tetapi kerugian yang dimaksudkan dalam pasal 1365 KUHPerdato mencakup materil dan imateril dan wanprstasi sebagaimana pada pasal 1238 KUHPerdato disebutkan beberapa ciri – ciri perbuatan wanprestasi yang salah satunya adalah tidak menjalankan kesepakatan yang sudah dijanjikan.

Kata Kunci: Tinjauan Yuridis, Perbuatan Melawan Hukum Wanprestasi

Abstrak

This research aims to determine the form of legal regulation of buying and selling land based on the Indonesian Civil Code and Law of the Republic of Indonesia number 5 of 1960 concerning agrarian principles and forms of unlawful acts and defaults in a decision. In this research, the method used is a normative legal research type, so the approaches used are a statutory approach, a conceptual approach and a case approach. Legal materials obtained through literature study and document study will be analyzed qualitatively in the form of an in-depth interpretation of how normative legal research is common. Based on the results of the research 1) the legal regulation of buying and selling land based on the Indonesian civil law book and Law of the Republic of Indonesia number 5 of 1960 concerning agrarian principles 2) forms of unlawful acts in buying and selling land based on decision Number.41/Pdt.G/2020.Pn.Sel. Actions against the law are not only material in nature, but the losses referred to in article 1365 of the Civil Code include material

and immaterial and torts as in article 1238 of the Civil Code there are several characteristics of acts of tort, one of which is not carrying out the agreement that has been promised.

Keywords: *Juridical Review, Unlawful Actions of Default*

A. PENDAHULUAN

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. Sebagian besar barang dan atau benda yang dipunyai seseorang, hak milik atas benda tersebut diperoleh dari adanya penyerahan oleh pihak lain, yakni penjual. Peristiwa perdata 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.¹

Hukum perdata telah memberlakukan undang-undang yang mengatur tentang jual beli cukup rinci yang sudah terkodifikasi dalam buku ke-III BW/*burgerlijk wetboek voor* Indonesia atau disebut sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yaitu 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 ada dua komponen yang harus ada yaitu 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.

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.”² 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. Akan tetapi perlu juga dilihat dari sifat dari benda itu sendiri. Berdasarkan Pasal 504 KUH Perdata, benda dibedakan menjadi 2 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.³

1 Mohamad Kharis Umardani, 2019, “Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadist) Secara Tidak Tunai”, dalam Journal of Islamic Law Studies, 2019 (<https://scholarhub.ui.ac.id/jils/vol4/iss1/2/>) diakses pada tanggal 13 Oktober 2022, puku 10 : 15 WITA.

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

3 Buana pres, 2014, *kitab undang undang hukum perdata burgerlijk wetbook*, Jakarta, hal 186.

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. Sering terjadi sengketa di Indonesia 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 Republik Indonesia Nomor 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 dan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum dan pasal 1238 KUH Perdata mengatur tentang *wanprestasi*.

Sebagaimana contoh kasus putusan pengadilan Negeri Selong Lombok Timur No.41/Pdt.G/2020.PN.Sel. dimana pihak penggugat (Ahmad Yamani alias Ahmad Said) adalah pemilik Sah Atas Sebidang Tanah, penguasaan tanah sawah oleh bapak (Ahmad Yamani alias Ahmad Said) penguasaan tanah yang dimiliki oleh bapak Ahmad Yamani alias Ahmad Said memang merupakan tanah yang dikuasi sedari awal yang terletak dulu di Desa Labuhan Lombok sekarang Desa Seruni Mumbul, kecamatan pringgebaye, Kabupaten lombok timur

Pada 5 juni 2002 terjadi transaksi jual beli 4 petak tanah yang tersebut diatas antara bapak Ahmad Yamani dengan Ibu Haswita sesuai dengan surat perjanjian jual beli tanah, yang dimana 4 petak tanah tersebut dijual oleh bapak Ahmad Yamani alias Ahmad Said seharga 240.000.000 juta. Dengan perjanjian dibawah tangan antara kedua belah pihak. Dalam pelaksanaan jual beli tanah antara kedua belah pihak menyepakati beberapa kesepakatan jual beli yakni pembayaran dilakukan secara mencicil atau bertahap dengan perincian: a. Pembayaran pertama jatuh pada tanggal 12 Juni 2002 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah); b. Pembayaran kedua jatuh pada tanggal 15 Agustus 2002 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah); dan c. Pembayaran ketiga jatuh pada tanggal 15 Nopember 2002 sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sehingga berjumlah Rp.240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan kesepakatan bahwa apabila isi perjanjian tidak bisa dipenuhi oleh Pihak Kedua yakni ibu Haswita selaku Pembeli, maka akad jual beli tersebut akan dinyatakan Batal Demi Hukum.

Bahwa sekitar tahun 2002 Ir. Haswita (pihak kedua) meminjam Sertipikat Hak Milik Nomor 59 atas nama Ahmad Yamani (pihak pertama) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 60 atas nama Ahmad Said (pihak pertama) dengan alasan akan menunjukkan kepada Suaminya kemudian akan dikembalikan lagi kepada Ahmad Yamani Alias Ahmad Said, dengan janji akan menyelesaikan sisa harga tanah yang belum dibayar. Bahwa sekitar bulan Juni 2006 Para Penggugat tidak menyangka ibu Haswita membalik nama kedua buah sertipikat tersebut diatas dikantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Timur ke atas nama Ir. Haswita tanpa persetujuan dan sepengetahuan dari Ahmad Yamani Alias Ahmad Said Pada Waktu Itu.

Bahwa pada akhir 2016 Ahmad Yamani Alias Ahmad Said meninggal dunia dan ahli warisnya melanjutkan transaksi jual beli yang dilakukan orangtua / Kakek meraka. Bahwa pihak kedua sejak Sertifikat tersebut dibalik nama oleh Ir. Haswita, Para Penggugat kembali berusaha mencari Ir. Haswita dengan maksud menanyakan tentang proses balik nama Sertifikat dan bagaimana tentang penyelesaian harga tanah yang ditinggalkan oleh orang tua / Kakek akan tetapi tidak bisa dihubungi maupun ditemukan keberadaannya. Dengan begitu Hasan Yamani, Talhah, Amir Yamani, Mukarram Alias Khalid, Suaeb'Yamani, Wati, Muhammad, taufik, Sukmawati, Hafida, Uyun, Anwar, Ernawati, Hastuti, Dani, Hadi Kusuma, Susiana, Mukhtar Alias Candra. Anak dan cucu Ahmad Yamani menggugat ibu Haswita ke pengadilan selong berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Maret 2020 dengan no Panitera 89/HK/HT.08.01. SK/III/2020/PNSel.

Bahwa dengan kronologi perbuatan ibu haswita yang tanpa iktikad baik melakukan pembalikan nama sertifikat tanah yang awalnya atas nama Ahmad Yamani alias Ahmad Said membalik nama sertifikat atas nama Ir. Haswita yang dilakukan dikantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Timur Tanpa persetujuan dan sepengetahuan dari bapak Ahmad Yamani alias Ahmad Said, merupakan perbuatan Melawan Hukum. Dan juga dalam hal pembayaran berkala yang sudah diperjanjikan bersama bapak ahmad yamani alias ahmad said pada waktu itu tidak dilakukan sebagaimana pada kesepakatan isi surat perjanjian jual beli, perilaku kealpaan juga termasuk dalam hal yang diatur dalam hukum terutama mengenai pelanggaran ingkar janji (*wanprestasi*), kealpaan ibu haswita dalam pembayaran berkala merupakan tindakan ingkar janji (*wanprestasi*). Sehingga Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 mengenai perbuatan melawan hukum dan pasal 1238 mengenai ingkar janji (*wanprestasi*) Kitab undang -undang hukum perdata Perdata yang merugikan bagi pihak penggugat dalam hal ini yakni anak dan cucu Ahmad Yamani alias Ahmad Said. Hal ini menimbulkan ketertarikan penulis untuk meneliti dan membahasnya kedalam suatu karya ilmiah Terkait Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Nomor.41/Pdt.G/2020/Pn/Sel.

B. METODE

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian secara yuridis normatif atau yang sering di sebut penelitian hukum doktrinal, penelitian hukum normatif memiliki karakteristik yaitu hukum dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang – undangan

atau hukum dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berprilaku manusia yang dianggap pantas. Penelitian ini bersifat deskriptif dimana dalam penelitian ini menganalisis adanya perbuatan melawan hukum dan *wanprestasi* dalam jual beli tanah berdasarkan Putusan Nomor No.41/Pdt.G/2020.PN.Sel. penulis menggunakan beberapa perundang-undangan. Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang menciptakan kepatuhan kepada pihak yang berkaitan dengan hukum tersebut, seperti peraturan perundang-undangan, dan putusan hakim, bahan hukum sekunder diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus kemana arah penulis yang akan memberikan penjelasan. Bahan hukum tersier dalam penulisan ini adalah doktrin.

Doktrin yang ada dalam buku, jurnal hukum dan internet,⁴ yang memiliki isi kajian Normatif berupa perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah dan bahan hukum Tersier yakni bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang dipergunakan oleh penulis adalah kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan kamus hukum, *ensiklopedia* dan sebagainya. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan penulis dalam penulisan ini adalah studi kepustakaan (*library approach*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yang bertujuan untuk memperoleh atau mencari dokumen – dokumen, konsep – konsep, teori – teori, bahan dan doktrin – doktrin hukum yang berkaitan dengan penelitian penulis yaitu perbuatan melawan hukum jual beli tanah. Dalam melakukan penelitian, mempergunakan analisis data kualitatif dengan cara berfikir secara induktif yaitu dengan mengaitkan, membandingkan dan menghubungkan data primer data sekunder dan data tersier yang diperoleh dari hasil studi buku, putusan, dan jurnal hukum terkait untuk kemudian dianalisis dan disajikan dalam bentuk kalimat secara komprehensif.

C. ANALISA DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Menurut Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria dan Hukum Adat

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Jual-beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.⁵ Dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua

4 Peter Mahmud Marzuki, 2009, *penelitian hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 93

5 Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 86

belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Dalam hal jual beli terhadap benda tidak bergerak telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu: A. Perjanjian jual belinya; dan B. Penyerahan haknya ;Keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁶

- a) Syarat materiil; Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain: sebagai berikut: 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.; 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.; 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.
- b) Syarat formil; Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah: 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi; 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 ayat 1 dan 2 yang berbunyi sebagai berikut: A. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah;⁷ B. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam

⁶ Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>. di akses hari rabu 8 februari 2023 pukul 20 :13 WITA

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 Ayat 1 dan 2.

Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Sedangkan yang dimaksud dengan jual beli tanah itu sendiri UUPA tidak menerangkan secara jelas, akan tetapi hal tersebut dikaitkan dengan Pasal 5 UUPA yang menyatakan Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Hukum adat yang dimaksudkan dalam Pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum adat yang telah di hilangkan dari cacat-cacatnya atau hukum adat yang sudah di sempurnakan atau hukum adat yang sudah di hilangkan sifat kedaerahannya dan di beri sifat nasional.⁸ Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli tersebut di anggap sah apabila di lakukan secara tertulis atau kontrak jual Beli di hadapan kepala desa serta penerimaan harga penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih dalam penguasaan si penjual. Sifat terang berarti jual beli di lakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Hal ini di kuatkan dengan putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971.

2. Bentuk Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Nomor: 41/Pdt.G/2020/PN/Sel.

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 kata "*wrong*" berasal dari kata Perancis "*wrung*" yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).¹³ dalam Pasal 1365 Kitab Undang - undang Hukum Perdata tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 Kitab Undang - undang Hukum Perdata 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.⁹

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.¹⁰

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dan disepakati dalam sebuah perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Dalam kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, pelupaan, ingkar janji, atau wanprestasi

8 Andrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Sinar Grafika, Jakarta), hal 29

9 M.A. Moegni Djodirdjo, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, hal. 18

10 Munir Fuady I, Loc. Cit

kewajiban kontraktual. Oleh karena itu, default adalah keadaan di mana seseorang tidak dapat atau tidak dapat melakukan sesuai dengan kontrak. Kegagalan dapat terjadi karena hal-hal berikut :1. Kesengajaan atau kelalaian.;2.Adanya keadaan memaksa (*overmacht*).;

Berdasarkan putusan diatas, menurut penulis gugatan penggugat sudah benar dan haruslah diterima oleh hakim, karena penggugat sudah melakukan hal-hal yang menjadi dasar dalam tuntutan, penggugat sebelumnya melakukan konfirmasi terhadap tergugat mengenai kelanjutan pembayaran yang diperjanjikan dalam perjanjian jual beli tersebut dan melakukan iktikad baik yaitu menanyakan perihal pembalikan nama sertifikat almarhum Ahmad Yamani alias Ahmad Said menjadi nama tergugat Ir. Haswita sehingga dengan tidak adanya kejelasan mengenai permasalahan tersebut, penggugat yaitu anak/keturunan/cucu dari Ahmad Yamani alias Ahmad Said melakukan tindakan hukum dan melaporkan tergugat ibu Haswita ke pengadilan Negeri Selong lombok Timur agar dapat diadili dengan cara aturan positif Indonesia. Dalam hal putusan hakim ingkar janji (wanprestasi) penulis memiliki pendapat bahwa majelis hakim pengadilan negeri selong sudah benar dalam memutuskan perkara Nomor.41/Pdt.G/2020/PN/Sel mengenai perkara jual beli tanah, karena yang menjadi titik penting dalam ingkar janji (wanprestasi) adalah adanya suatu kesepakatan bersama antara pihak penjual dan pembeli yang dimana kesepakatan tersebut memiliki beberapa perjanjian yang tertulis dalam hal ini yaitu alat bukti surat perjanjian jual beli, dan pada salah satu point yang tercantum untuk disepakati yaitu adalah jika pihak kedua tidak dapat melakukan atau menyelesaikan perjanjian jual beli tersebut maka perjanjian jual beli dapat dikatakan batal demi hukum.

Pada Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yaitu syarat sah perjanjian yang dimana selama syarat objektif dan subjektif yang sudah diatur dalam Pasal tersebut tidak dilanggar maka perjanjian dapat di lanjutkan sampai akhir. Dalam hal perkara diatas wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat I adalah tidak dapat menjalankan lagi perjanjian karena kealpaan atau kelalaian dan atau tidak dapat melakukan pembayaran yang sudah diperjanjikan dalam rentang waktu yang sudah diperjanjikan juga, yang dimana sudah disepakati bersama almarhum Ahmad Yamani alias Ahmad Said Berikutnya dalam Perbuatan Melawan Hukum Penulis yakni perbuatan yang dilakukan tergugat I adalah perbuatan melawan hukum karena perbuatan tergugat I dapat merugikan para penggugat dikarenakan sertifikat yang menjadi tanda kepemilikan dari sebuah aset dalam hal ini dipindah alihkan kepada orang yang belum sah menjadi pemilik aset dalam hal ini yaitu sebidang tanah, yang dimana menurut penulis ini dapat memberikan kerugian fatal karena dapat menghilangkan semua aset (tanah sengketa) secara tidak langsung dan dapat menjadi sebuah kasus baru jikalau Tergugat I memiliki niat untuk menjual kepada orang lain.

Perbuatan tergugat menurut Pasal 1365 KUHPerdata adalah perbuatan melawan hukum, adapun wujud perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah melakukan proses balik nama sertifikat hak milik Para Penggugat tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat, sehingga apabila dikaji ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, kerugian yang dialami oleh penggugat yaituu anak cucu Ahmad yamani alias Ahmad Said adalah hilangnya

hak kepemilikan atas tanah dikarenakan di balik nama sertifikat tanah Ahamad Yamani alias Ahmad Said menjadi nama Penggugat yakni Ibu Haswita. Sebagaimana yang sudah dijelaskan oleh Ter Haar bahwa yakni, 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.

Bahwa atas perbuatan tergugat I tersebut majelis hakim harus mempertimbangkan gugatan penggugat mengenai tuntutan perbuatan melawan hukum karena antara perbuatan melawan hukum dan ingkar janji (*wanprestasi*) memiliki konsekuensi hukum yang berbeda. Dalam penjelasan penulis diatas bentuk perbuatan melawan hukum tidak selalu memiliki kerugian yang secara nyata dapat kita rasakan seperti pengambilan atau penguasaan sebidang tanah yang tidak merupakan milik kita secara hukum positif Indonesia, perbuatan melawan hukum juga dalam hal menaksir kerugian bisa dalam bentuk penahanan sertifikat tanah atau pembalikan nama sertifikat tanah, karena dalam hal legalitas kepemilikan suatu bidang tanah tanda kepemilikan didasarkan atas sertifikat tanah yang beratasnamakan pemilik tanah sehingga jika sertifikat tanah tersebut dipindah alihkan tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat atau secara paksa membalik nama sertifikat tanah maka ini juga merupakan perbuatan melawan hukum.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka kesimpulan yaitu (1) Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian yang telah diatur di dalam Pasal 1457-1540 Kitab Undang - undang Hukum Perdata. yang dimana dalam Pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata tersebut tidak secara khusus menyebutkan tentang jual beli tanah akan tetapi menjelaskan jual beli secara umum atau membuat suatu perikatan. Pada Pasal 1458 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengatur jual beli benda tidak bergerak dan ini merupakan dasar hukum untuk segala bentuk barang atau benda yang tidak bergerak dapat diperjual belikan. Dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria juga tidak menjelaskan secara khusus dalam jual beli tanah akan tetapi dalam Pasal 26 ayat 1 dan 2 undang – undang pokok agraria menjelaskan bahwa jual beli penukaran pengibahan pemberian wasiat pemberian menurut adat dan perbuatan perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur peraturan pemerintah. (2) Bentuk perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam jual beli tanah berdasarkan Putusan Nomor.41/Pdt.G/2020/PN/Sel yaitu Penggugat yaitu anak/keturunan/cucu almarhum merasa dirugikan atas perbuatan tergugat I yaitu Ir. Haswita yang melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) dalam penyelesaian pembayaran berkala yang sudah diperjanjikan dalam surat perjanjian jual beli dan melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pembalikan nama sertifikat tanah dari almarhum Ahmad Yamani alias Ahmad said menjadi nama tergugat I sehingga almarhum Ahmad Yamani alias Ahmad said merasa dirugikan karena tanda kepemilikan aset (tanah) diambil alih tanpa kesepakatan Bersama.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amiruddin, & H. Zainal Asikin, 2020, Pengantar Metode Penelitian Hukum, PT Raja Grafindo Persada, Edisi Revisi, Cet.Ke-11, Depok.
- Andrian Sutedi, 2013, Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta.
- Budi Untung, 2012, *Hukum Dan Etika Bisnis*, Andi Offset, Yogyakarta.
- M.A. Moegni Djojodirdjo, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perikatan, Pustaka Yustitia*, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 1999, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 1999, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *penelitian hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, IBI, Jakarta.

Peraturan Perundang- Undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Internet

- <https://www.intiland.com/id/blog/jual-beli-rumah-kenali-perbedaan-dan-fungsi-ajb-dan-spjb/> (diakses pada tanggal 19 Oktober 2022, pukul 22.07 WITA)
- Mohamad Kharis Umardani, 2019, “Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadist) Secara Tidak Tunai”, *Journal of Islamic Law Studies*, (<https://scholarhub.ui.ac.id/jils/vol4/iss1/2/>) diakses pada tanggal 20 Oktober 2022.
- Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>. di akses hari rabu 8 Februari 2023.